



實力建業
APPLIED DEVELOPMENT

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

2022
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	4
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	20
環境、社會及管治報告	32
獨立核數師報告	59
綜合全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	70
綜合財務報表附註	72
五年財務概要	141
投資物業、物業、廠房及設備項下土地及樓宇、發展中物業以及持作銷售的物業之詳情	142
釋義	143

董事會

執行董事

吳瞻明先生
(主席兼署理行政總裁)
吳濤先生

獨立非執行董事

余達志先生
趙傑文先生
朱新暉先生

審核委員會

余達志先生 (主席)
趙傑文先生
朱新暉先生

薪酬委員會

趙傑文先生 (主席)
余達志先生
吳瞻明先生

提名委員會

吳瞻明先生 (主席)
趙傑文先生
余達志先生

公司秘書

陸珊女士

香港主要營業地點

香港
金鐘道89號
力寶中心1座
24樓2408A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)
柯伍陳律師事務所

股份代號

港交所：519

網址

<http://www.applieddev.com>

主席報告書

各位股東：

本人欣然代表實力建業集團有限公司*董事會向全體股東呈列本公司及其附屬公司截至二零二二年六月三十日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

業績

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

展望

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

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

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

感謝各位尊敬的股東，感謝本集團全體員工為應對疫情挑戰所作出的付出和努力，也感謝我們的合作夥伴和每一位支援、幫助我們的朋友。

承董事會命

吳瞻明

主席兼署理行政總裁

香港，二零二二年九月二十八日

* 僅供識別

業務回顧

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

度假村及物業發展

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

物業投資

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

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

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

管理層討論及分析

投資控股

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

1. GREEN ASIA RESTRUCTURE SP及GREEN ASIA RESTRUCTURE SP II

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

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

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

2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）

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

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

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

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

出售按公允值計入損益之金融資產之收益（虧損）淨額

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

按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

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

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

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

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

管理層討論及分析

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

亞太於估值報告中所採用的關鍵假設及輸入數據為：

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

於本年報日期，上述估值方法於獲採用後概無後續變動。

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

投資物業公允值之減少淨額

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

應收貸款及利息減值虧損撥回

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

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

分類	釋義
第一階段	第一階段(履約)資產為其信貸風險自初次確認以來並無顯著增加的金融資產。公司須就該等資產確認12個月預期信貸虧損，並根據賬面總額確認利息收入。
第二階段	第二階段(表現不佳)資產為其信貸風險自初次確認以來顯著增加的金融資產。公司須確認全期預期信貸虧損，惟將繼續根據賬面總額確認利息收入。
第三階段	第三階段(不良)資產為已出現信貸減值的金融資產。公司將繼續確認全期預期信貸虧損，惟將根據金融資產的攤銷成本(即經虧損撥備調整後的賬面總額)確認利息收入。

本集團已根據以下標準確認第一階段至第三階段的金融資產：

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

管理層討論及分析

預期信貸虧損—概率加權虧損違約模型

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

預期信貸虧損=違約概率×K因子×違約虧損率×違約風險×貼現因子

主要假設及關鍵輸入數據包括：

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

銷售開支

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

行政費用

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

融資成本

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

年度虧損

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

流動資金、財務資源及資本結構

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

主要風險及不確定因素

本集團主要從事度假村及物業發展、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，並可能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出現虧損淨額。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、收益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透明，本集團之物業投資業務在競爭激烈的環境中運營。租賃市場透明對本集團物業投資業務之收益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，以跟緊市場，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臨有關外幣、股價、信貸及流動資金風險的財務風險。如下文所述，本集團大部分資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團所面臨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的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貸款及現金等值物。管理層認為由於現金等值物乃存置於良好信譽的銀行及證券經紀，故有關現金等值物的信貸風險並不重大。本集團持續監察來自應收貸款的信貸風險。儘管本集團注意到於二零二零年財政年度的應收貸款出現信貸減值58,989,000港元，隨後於二零二一年財政年度及二零二二年財政年度分別收到部分還款10,000,000港元及10,000,000港元，並於二零二二年七月進一步收到還款25,208,000港元。本集團將繼續採取跟進行動以收回債務。本集團擁有足夠現金及現金等值物水平，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

本集團大部分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使用適當之對沖工具。

財務政策

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸約232,190,000港元(二零二一年：272,190,000港元)及12,028,000港元(二零二一年：20,766,000港元)分別以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸結餘約232,190,000港元(二零二一年：272,190,000港元)及12,028,000港元(二零二一年：20,766,000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二零二二年財政年度末利率風險並不重大。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

本集團於二零二二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。

重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司

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

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

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二二年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

承擔

本集團於二零二二年六月三十日的承擔詳情載於本年報綜合財務報表附註30。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團就授予本集團之銀行信貸提供以下擔保：

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

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

訴訟

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

人力資源及薪酬政策

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

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的情況。

與僱員及客戶之關係

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

期後事項

於本年報日期，本集團並無於二零二二年六月三十日後發生的重大事項須予披露。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

吳瞻明先生，58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。

吳濤先生，53歲，為執行董事及本公司一間附屬公司的董事。彼於二零一九年八月二十一日獲委任為非執行董事，並於二零二二年五月三日調任為執行董事。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23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。

獨立非執行董事

余達志先生（「余先生」），57歲，為獨立非執行董事，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）、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）、港灣數字產業資本有限公司（前稱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）及WT集團控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：8422）之獨立非執行董事。余先生由二零一六年五月三十日至二零二一年五月二十一日為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）之獨立非執行董事。

趙傑文先生（「趙先生」），45歲，為獨立非執行董事，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，為傑出青年協會前主席。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常務委員、斗門同鄉會執行會長及願景基金會有限公司參事。

朱新暉先生（「朱先生」），53歲，為獨立非執行董事，於二零二二年五月加入本集團。朱先生於一九九零年七月獲得中國南京廣播電視大學的經濟類金融專科畢業證書並於二零零七年十一月獲得香港浸會大學的工商管理碩士學位。朱先生在銀行及金融業有超過30年的經驗。於一九九零年至二零一零年，彼於中國農業銀行股份有限公司、南京銀行股份有限公司及平安銀行股份有限公司擔任包括高級管理人員等多個職位。於二零一零年十月至二零一二年十二月，彼擔任紫金信託有限責任公司副總裁及於二零一三年一月至二零二一年三月擔任南京市紫金科技小額貸款有限公司總經理。朱先生於二零零一年十一月獲中華人民共和國人力資源和社會保障部授予中級經濟師（金融）資格。朱先生於二零一九年三月起擔任江蘇蘇合金融科技有限公司董事會主席。彼於二零一六年三月起為江蘇省理財師協會的理事會成員。

董事會報告

董事欣然提呈二零二二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)度假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。主要附屬公司主要業務的詳情載於綜合財務報表附註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」章節，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、客戶及供應商之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分。

業績

本集團二零二二年財政年度之業績載於本年報第66頁之綜合全面收益表。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二二年財政年度派發末期股息(二零二一年：無)。本公司概不知悉任何股東放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

稅項減免

本公司並不知悉本公司證券持有人因持有本公司證券而可享有任何稅項寬減及豁免。

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141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分。

物業、廠房及設備

本集團於二零二二年財政年度物業、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

本集團於二零二二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。本集團於二零二二年六月三十日之投資物業詳情載於本年報第142頁。

股本

本公司於二零二二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有關優先購買權之條文，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

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

儲備

本公司及本集團於二零二二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68至69頁之綜合權益變動表。

可供分配之儲備

於二零二二年六月三十日，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73,390,000港元（二零二一年：61,012,000港元）。

主要供應商及客戶

於二零二二年財政年度，本集團用於五大供應商及最大供應商之採購額中分別有56%及20%來自度假村及物業發展分部。於二零二二年財政年度，五大客戶及最大客戶應佔收入總額分別為本集團收入的32%及8%。於二零二二年財政年度之主要客戶均為本公司之獨立第三方。

就董事所知，於二零二二年財政年度，概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（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或五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

於二零二二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 (主席兼署理行政總裁)

吳濤先生 (於二零二二年五月三日由非執行董事調任為執行董事)

非執行董事：

姚維榮先生 (「姚先生」) (於二零二二年五月三日辭任)

獨立非執行董事：

劉智強先生 (「劉先生」) (於二零二一年十二月七日退任)

余達志先生

趙傑文先生

朱新暉先生 (於二零二二年五月三日獲委任)

董事會報告

本公司已收到姚先生的辭職信及劉先生的退任函，確認彼等與董事會並無爭議，亦無與姚先生辭任及劉先生退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86(2)條，朱先生的任期將至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並願意膺選連任。

根據公司細則之細則第87(1)條，吳瞻明先生及吳濤先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並願意膺選連任。

獲准許的彌償條文

於二零二二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集團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

二零二二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

於二零二二年財政年度，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

於二零二二年六月三十日，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：

於本公司股份之好倉

股東姓名	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，於二零二二年六月三十日，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。本公司購股權計劃將於二零二二年十一月十四日屆滿。

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二零二二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，亦無於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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：

於本公司股份之好倉

股東姓名	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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年財政年度內，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規定。

董事於交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」一節所披露者及綜合財務報表附註31所載關聯者之交易外，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，且於二零二二年財政年度末或二零二二年財政年度任何時間存續之重大交易、安排或合約。

董事會報告

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

於二零二二年財政年度及直至本年報日期，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，於二零二二年財政年度，本集團概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

管理合約

於二零二二年財政年度，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最少25%由公眾持有。

捐款

本集團於二零二二年財政年度的慈善捐款為12,000港元（二零二一年：22,000港元）。

審核委員會

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

核數師

本公司二零二二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，二零二二年九月二十八日

董事會一直致力維持高水準之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司保障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自身企業管治守則。

企業管治

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

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

- (a) 根據公司細則之細則第86(2)條，（其中包括）董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待股東於股東大會上批准後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事將任職至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，於股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數）（包括獨立非執行董事）須輪值告退，惟擔任本公司董事會主席及／或董事總經理者在任職期間毋須輪值告退，於釐定每年退任董事人數時亦不會被計算在內。儘管有細則第87(1)條的條文，實際上，董事會主席吳瞻明先生將自願至少每三年一次於股東週年大會上接受股東重選。因此實際上，全體董事（包括獨立非執行董事）均至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。

有關守則條文第C.2.1條之偏離詳情及其理由載於本年報第21頁「主席及行政總裁」一節。

企業管治報告

主席及行政總裁

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

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

於二零二二年財政年度，吳瞻明先生為本公司主席兼署理行政總裁。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁將不會損害董事會及本集團管理層之間的權責平衡，因為權力及授權平衡透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。董事會將不時檢討現有架構，並適時作出必要更改及就此知會股東。

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。經向董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於二零二二年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

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

於二零二二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 (主席兼署理行政總裁)

吳濤先生 (於二零二二年五月三日由非執行董事調任為執行董事)

非執行董事：

姚維榮先生 (於二零二二年五月三日辭任)

獨立非執行董事：

劉智強先生 (於二零二一年十二月七日退任)

余達志先生

趙傑文先生

朱新暉先生 (於二零二二年五月三日獲委任)

於二零二二年財政年度，在劉智強先生於二零二一年十二月七日退任獨立非執行董事後，本公司未能符合上市規則第3.10(1)條有關董事會必須包括至少三名獨立非執行董事之規定。於朱新暉先生自二零二二年五月三日起獲委任為獨立非執行董事後，本公司符合上市規則第3.10(1)條的規定。

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。

於二零二二年財政年度，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，令全體董事均有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或董事委員會會議。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。會議紀錄應由公司秘書備存。

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。

企業管治報告

於二零二二年財政年度，共舉行9次董事會會議及1次股東大會，各董事之出席紀錄載列如下：

	出席次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
吳瞻明先生 (主席兼署理行政總裁)	9/9	1/1
吳濤先生 (於二零二二年五月三日由非執行董事調任為執行董事)	9/9	1/1
非執行董事		
姚維榮先生 (於二零二二年五月三日辭任)	4/7	1/1
獨立非執行董事		
劉智強先生 (於二零二一年十二月七日退任)	4/4	1/1
余達志先生	9/9	1/1
趙傑文先生	9/9	1/1
朱新暉先生 (於二零二二年五月三日獲委任)	1/1	0/0

獨立非執行董事

所有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。

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，包括兩名獨立非執行董事，即趙傑文先生及余達志先生，以及一名執行董事，即吳瞻明先生。趙傑文先生為薪酬委員會主席。

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

於二零二二年財政年度，薪酬委員會舉行了兩次會議，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
趙傑文先生	2/2
余達志先生	2/2
吳瞻明先生 (於二零二一年十二月七日獲委任)	2/2
劉智強先生 (於二零二一年十二月七日退任)	0/0

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，即趙傑文先生及余達志先生，以及一名執行董事，即吳瞻明先生。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。

於二零二二年財政年度，提名委員會舉行了3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	3/3
趙傑文先生	3/3
余達志先生 (於二零二一年十二月七日獲委任)	1/1
劉智強先生 (於二零二一年十二月七日退任)	2/2

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。

企業管治報告

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。
- 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二零二二年財政年度之綜合財務報表之責任聲明載於本年報第59至65頁之「獨立核數師報告」內。

於二零二二年財政年度，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計服務之應付酬金為860,000港元。於二零二二年財政年度，已向中審眾環（香港）會計師事務所有限公司支付91,000港元作為提供非審計相關服務（包括中期業績之專業服務）之酬金。

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、趙傑文先生及朱新暉先生。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。

於二零二二年財政年度，審核委員會舉行了3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	3/3
趙傑文先生	3/3
朱新暉先生 (於二零二二年五月三日獲委任)	0/0
吳濤先生 (於二零二一年十二月七日獲委任及於二零二二年五月三日不再擔任成員)	1/1
劉智強先生 (於二零二一年十二月七日退任)	2/2

企業管治報告

以下為審核委員會於二零二二年財政年度進行之工作概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零二一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二零二一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。

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二零二二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能力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，並持續檢討該有系統的有效性。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

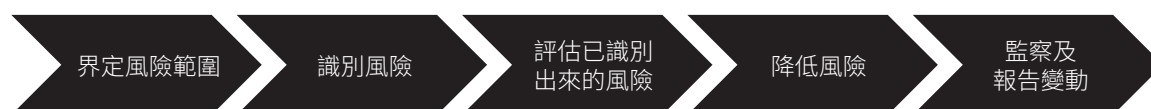
管理層負責識別及監察來自本集團日常業務運作之風險。管理層會向董事會及審核委員會匯報已識別風險，包括策略、營運、財務、報告及合規風險及有關風險之變動情況。管理層亦須負責制定適當的內部監控措施，致力降低有關風險，識別並解決重大內部監控缺陷。

獨立內部監控顧問

根據企業管治守則之守則條文第D.2.5條的規定，本集團內已設立內部審核職能。於二零二二年財政年度，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」）就二零二二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件；
- 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；及
- 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。

於二零二二年財政年度，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

本集團已於二零二二年財政年度委聘內部監控顧問進行內部監控檢討¹，檢討涵蓋二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日期間。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，有權以書面要求向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，除非本公司另有決議，費用須由提呈決議案之股東支付。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。本公司的核數師亦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及建議股息的指引。

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，董事會有權酌情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需求及日後擴充計劃；
- 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）。

員工多元化

本公司致力於確保員工架構達到性別多元化。於二零二二年六月三十日，本集團之全體員工中，58%為男性及42%為女性。

本公司認為現時本集團員工之性別多元化均衡，而本公司預計該多元化的員工架構將繼續保持。

憲章文件變動

於二零二二年財政年度，本公司的憲章文件並無重大變動。

於二零二二年財政年度末後，於二零二二年九月二十八日，為符合上市規則第13章及附錄3有關優化海外發行人上市制度之修訂，董事會批准修訂公司細則（「建議修訂」）並將提呈建議修訂以供股東於二零二二年十二月十五日舉行之股東週年大會上批准。

有關本報告

報告範圍及報告期間

此乃實力建業集團有限公司*（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「我們」）第六份環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「環境、社會及管治報告」），涵蓋自二零二一年七月一日至二零二二年六月三十日期間（「報告期間」）。本環境、社會及管治報告概述我們為環境、僱員、客戶及社區創造價值之承擔及方針。除非另有說明，本環境、社會及管治報告著重關注我們香港總部、香港物業投資業務以及無錫物業項目的可持續表現。

報告標準

本環境、社會及管治報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「港交所」）刊發的證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》（「環境、社會及管治報告指引」）最新披露規定的「強制披露要求」及「不遵守就解釋」條文而編製。

報告原則

環境、社會及管治報告乃基於以下報告原則編製。

重要性

透過考慮本集團的業務發展及持份者的反饋，界定對我們的業務營運及主要持份者屬重大之環境、社會及管治議題。更多資料請參閱第37頁「重要性評估」。

量化

本集團在可行情況下披露計算環境和社會績效指標的標準及方法。更多資料請參閱第49至51頁「關鍵績效數據」。

平衡性

本環境、社會及管治報告涵蓋挑戰及成就，以公正地反映我們的整體表現。

一致性

報告標準及原則與去年大體一致。如有任何變動，將作出腳註及解釋，以方便資料詮釋。

反饋

每位持份者的反饋對本集團的業務及可持續發展均至關重要。如您對本環境、社會及管治報告或我們的可持續發展策略有任何意見及觀點，請以電郵分享您的想法，電郵地址info@applieddev.com。

* 僅供識別

環境、社會及管治報告

有關我們

本公司總部位於香港，自一九八六年起於港交所主板上市。我們的核心業務包括(i)度假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。我們的願景及使命如下：

我們的願景	秉持「藝術家創造美麗的事物，我們創造價值企業」的願景，本集團不斷努力為各持份者創造價值。
我們的使命	<ul style="list-style-type: none">- 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、合作夥伴及員工的質素承諾- 鼓勵團隊合作，並致力達致本集團最大利益

我們的可持續發展方針

可持續發展是本集團為持份者創造價值的長期信念的基礎。可持續發展的概念已融入我們的決策過程及日常營運中，以最大程度地創造價值。我們致力通過完善可持續發展治理策略及政策優化價值創造過程。除了我們的內部常規，我們珍視來自各個持份者群體的反饋，並始終保持開放的溝通渠道以相互理解。

可持續發展治理及董事會的監督

我們已建立環境、社會及管治治理架構，將可持續發展納入我們的企業決策。董事會全面負責本集團的環境、社會及管治策略及匯報。董事會對環境、社會及管治事宜進行監督，重點關注本集團的長期發展及定位。獲董事會授權，我們已成立環境、社會及管治工作小組（「工作小組」），以規劃及實施報告期間本集團環境、社會及管治相關事項。工作小組由公司秘書領導，由本集團各業務部門的高級代表組成。工作小組負責監督環境、社會及管治事項並就此定期向董事會提供建議。








董事會	<ul style="list-style-type: none">監管長遠環境、社會及管治策略及管理方針，包括重大環境、社會及管治風險審查環境、社會及管治目標及指標的進度委任環境、社會及管治工作小組成員
工作小組	<ul style="list-style-type: none">制定及審查本集團的可持續發展願景、策略、優先事項、目標及指標識別、審查及管理與環境、社會及管治相關的重大趨勢、風險及機遇審查及監督環境、社會及管治相關政策及常規的實施，以確保遵守法律法規根據任何指標、目標及標準監控及審查本集團的環境、社會及管治表現及進展檢討及監察本集團的持份者參與渠道，以確保與主要持份者進行有效溝通編製關於其活動的年度環境、社會及管治報告以供董事會批准

環境、社會及管治管理方針及策略

可持續發展是我們業務不可或缺的一部分，滲透到我們營運的各個方面。為了追求可持續發展，董事會批准了環境、社會及管治框架，該框架由我們的優先領域組成，具有一系列目標及環境指標，如下所示：

環境、社會及管治報告

我們的環境、社會及管治框架

				<p>指標</p> <p>以二零二零年財政年度作為基準年，我們的目標是於截至二零二五年六月三十日止財政年度（「二零二五年財政年度」）前實現：</p> <ul style="list-style-type: none">  溫室氣體排放量減少20%  能源使用量減少20%  用水量減少20%  廢棄物產生量減少20%。
<p>為社區創造價值</p> <p>目標 我們發揮積極的影響力並建立社群聯繫。</p>	<p>為客戶創造價值</p> <p>目標 我們致力於提供品質卓越的產品及服務。</p>	<p>為僱員創造價值</p> <p>目標 我們為僱員提供有利身心健康的工作環境。</p>	<p>為環境創造價值</p> <p>目標 我們透過減少生態足跡追求可持續的經營模式。</p>	

識別及降低環境、社會及管治風險

環境、社會及管治相關風險由工作小組識別、評估、優先處理及管理。工作小組定期向董事會提交環境、社會及管治風險評估報告，以識別本集團潛在風險的可能性及重要性，而董事會保留對本集團風險管理活動進行監督的最終責任。本集團已制定環境、社會及管治相關控制措施，以降低環境、社會及管治重大風險，該等控制措施在相應的業務層面有效運作。我們的風險管理方針及常規的進一步詳情載於本年報的企業管治報告內。

持份者團體組別及參與渠道

我們與持份者保持動態和持續的溝通以收集他們的觀點、意見及期望。持份者分為八個組別，透過不同渠道幫助我們識別業務營運中可能出現的新風險及機遇。已確立的定期溝通渠道、主要關注範疇及我們的回應概述如下：

持份者團體組別	參與渠道	頻率	主要關注範疇	我們的回應
僱員	<ul style="list-style-type: none"> - 在線問卷調查 - 會面 - 訪問 - 員工郵箱 - 培訓 - 公司內網 	<ul style="list-style-type: none"> - 每年一次(績效考核) - 持續進行(日常溝通) 	<ul style="list-style-type: none"> - 健全的福利 - 培訓和發展 - 工作場所健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> - 提供具競爭力的薪酬方案 - 提供持續的培訓
客戶	<ul style="list-style-type: none"> - 社交媒體(如微信) - 日常營運 - 電郵 - 客戶服務 - 客戶滿意度調查 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期 	<ul style="list-style-type: none"> - 設計及質量 - 客戶服務 - 健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> - 確保產品及服務質量
政府機構	<ul style="list-style-type: none"> - 在線問卷調查 - 訪問 - 考察 - 實地考察 - 諮詢 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期 	<ul style="list-style-type: none"> - 遵守法規 	<ul style="list-style-type: none"> - 維持遵守法律及法規
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> - 在線問卷調查 - 股東大會 - 電話 - 公司網站 - 公告 - 財務報告 	<ul style="list-style-type: none"> - 每年一次(股東大會) - 按需要(其他會議) 	<ul style="list-style-type: none"> - 財務表現 - 企業管治 - 風險管理 - 遵守法規 	<ul style="list-style-type: none"> - 維持健全的企業管治 - 如實及充分披露
商業合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> - 在線問卷調查 - 合作會議 - 考察 - 實地考察 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期 	<ul style="list-style-type: none"> - 設計及質量 - 遵守法規 	<ul style="list-style-type: none"> - 遵守合約 - 保持公開、透明
非政府組織/環保機構	<ul style="list-style-type: none"> - 在線問卷調查 - 訪問 - 考察 - 實地考察 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期 	<ul style="list-style-type: none"> - 融入社會 - 環境保護 	<ul style="list-style-type: none"> - 促進環境保護 - 如實及充分披露
供應商	<ul style="list-style-type: none"> - 在線問卷調查 - 訪問 - 實地考察 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期 	<ul style="list-style-type: none"> - 公平運營常規 - 公平競爭 	<ul style="list-style-type: none"> - 遵守合約 - 保持公開、透明
媒體及公眾	<ul style="list-style-type: none"> - 社交媒體(如微信) - 實地考察 - 訪問 	<ul style="list-style-type: none"> - 定期 	<ul style="list-style-type: none"> - 商業道德 - 財務表現 	<ul style="list-style-type: none"> - 如實及充分披露 - 投資當地社區

環境、社會及管治報告

重要性評估

我們已委聘獨立顧問對可能於經濟、環境及社會影響方面對本集團有重大影響的議題進行重要性評估。已識別議題由各組別持份者根據其重要性進行排名。持份者亦就本集團可持續表現提供彼等的觀點。我們的評估方法如下：

1. 識別重大議題

根據行業研究及與持份者的溝通結果，共識別出26項與我們業務運營及發展相關的可持續性議題。

2. 制定重要性矩陣

不同持份者群體應邀根據議題對彼等自身及本集團的重要性的看法，對第一階段識別的可持續性議題進行排名。結果將以重要性矩陣的形式進行分析及呈現，衡量對持份者的重要性以及對本集團業務持續性影響的重大性。

3. 重大議題審閱及數據分析

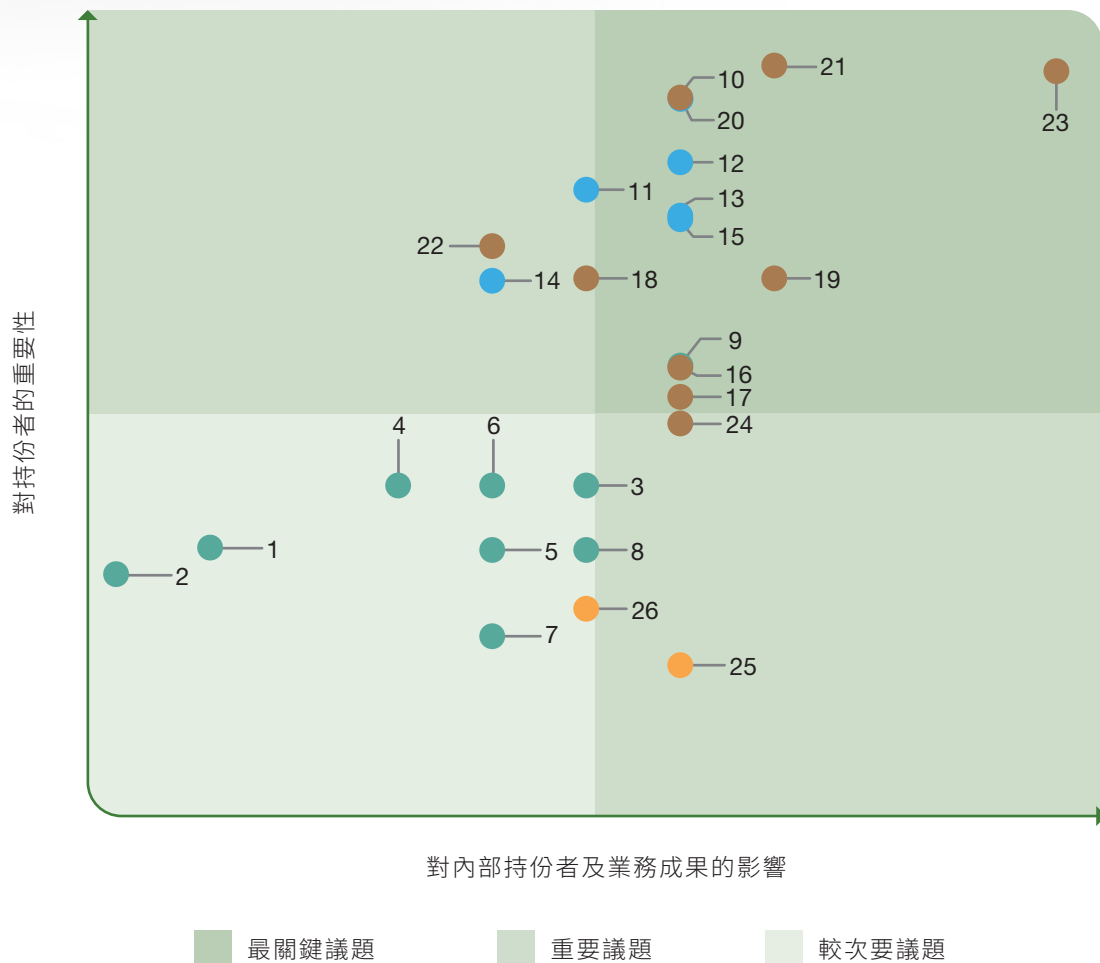
董事會將審閱優先重大議題及其範圍，確保本報告的合理性、平衡性及完整性。重要性最高的議題將基於已識別環境、社會及管治框架於本環境、社會及管治報告詳細披露。本集團將通過收集持份者的反饋，以確保議題與我們的組織策略保持一致。

於報告期間，我們共為本年度的重要性評估工作識別出26項環境、社會及管治議題。結果隨後由顧問基於兩個參數（即對持份者的重要性以及對內部持份者及業務成果的影響）以重要性矩陣的形式進行匯總分析。11項議題獲識別為本年度的重大議題，且成為本環境、社會及管治報告的重點。

環境、社會及管治議題清單

環境	僱員	客戶	社區
1. 廢氣排放管理	10. 僱員福利	16. 綠色採購	25. 社會投資
2. 無害廢棄物處理	11. 多元化及平等機會（年齡、性別、殘疾等）	17. 供應鏈環境風險	26. 社區參與
3. 有害廢棄物處理	12. 職業健康及安全	18. 供應鏈社會風險	
4. 廢水管理	13. 培訓及發展	19. 客戶健康與安全	
5. 溫室氣體排放與節約能源	14. 勞工關係及溝通	20. 客戶滿意度	
6. 水資源	15. 僱傭合規	21. 優質的產品及服務	
7. 氣候風險		22. 營銷及廣告	
8. 對周圍環境影響		23. 反欺詐及貪污	
9. 可持續性物業		24. 數據保護及網絡安全	

重要性矩陣



已識別重大議題清單

重大議題	相關章節
● 反欺詐及貪污	反貪污
● 優質的產品及服務	優質物業
● 客戶健康與安全	優質物業
● 僱員福利	吸引及挽留人才
● 客戶滿意度	客戶滿意度
● 職業健康及安全	關注健康及安全
● 培訓及發展	專業發展
● 僱員合規	恪守道德的工作場所
● 可持續性物業	可持續性物業
● 綠色採購	負責任採購
● 供應鏈環境風險	負責任採購

環境、社會及管治報告

二零二五年財政年度的環境目標

本集團深知全面的可持續發展管治需要制定完善的目標、指標及關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）。因此，我們已制定一系列二零二五年財政年度的環境目標。以二零二零年財政年度作為基準年，我們計劃減少溫室氣體、廢物產生、能源使用及耗水。我們將定期監測並報告我們於實現目標方面取得的進展。

指標	目標	二零二零年財政年度基準年表現	二零二二年財政年度表現	進展
 溫室氣體	於二零二五年財政年度或之前將溫室氣體排放量減少20%	468.38 公噸二氧化碳當量	261.80 公噸二氧化碳當量	 達成
 廢物	於二零二五年財政年度或之前將廢物產生量減少20%	70.05 公噸	44.19 公噸	 達成
 能源	於二零二五年財政年度或之前將能耗降低20%	694.73 兆瓦時	427.83 兆瓦時	 達成
 水	於二零二五年財政年度或之前將用水量減少20%	1,080 立方米	360 立方米	 達成

為客戶創造價值

我們致力為客戶設計、建設及打造高質量發展。本集團相信，將可持續發展措施融入到項目中將是我們為客戶帶來長期價值的關鍵。

目標：

我們致力提供優質的產品及服務以為客戶創造價值。

本章涉及的重要性議題：

- 客戶滿意度
- 反欺詐及貪污
- 客戶健康與安全
- 優質的產品及服務
- 供應鏈環境風險
- 綠色採購

優質物業

本集團相信，為客戶提供高質量的產品及服務是我們業務的重要一環。為確保我們無錫物業項目始終符合我們的標準，我們已實施一系列政策監控每個階段，包括早期規劃及設計、施工、驗收、交付及售後。倘項目的某個階段未能符合法定及內部標準，負責人員必須於進入下一個階段前進行整改。發展項目已獲當地的發展部門和改革局核准。

就香港的租賃業務而言，我們努力為租戶創造安全及優質的工作場所。於辦公室交付前，我們會與租戶進行仔細的現場檢查，以識別並即時解決其對辦公室的意見。於報告期間，本集團並不知悉任何有關香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》以及與我們業務營運有關的其他相關法律法規的重大不合規事件。

客戶滿意度

客戶反饋對我們的業務提升及成功至關重要。因此，我們重視客戶的每一項意見，收集來自不同溝通渠道的客戶反饋。負責部門將於合理的時間內解決接獲的投訴。於報告期間，我們接獲42宗有關物業交付程序的投訴，已由相關部門按內部程序處理。

環境、社會及管治報告

客戶資料保護

由於我們的業務涉及與租戶及客戶進行的大量交易，客戶數據安全向來為我們關注的重點之一。為保護客戶資料，我們僅向客戶收集必要資料。本集團遵守香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》以及其他有關法律及法規的規定，限制對敏感資料的存取。嚴禁未經適當授權披露資料，違者可能受到內部處分。於報告期間，本集團並不知悉任何有關洩漏客戶資料私隱的重大事件。

負責任採購

隨著客戶對環境問題的關注度不斷提高，本集團於我們的供應鏈合作夥伴中推廣可持續價值觀。我們將竭盡所能採購環保原材料並於適當時候與當地供應商合作，以減少運輸帶來的排放。

本集團亦將社會及環境因素融入其供應商的甄選過程。於評估供應商時，除傳統的甄選標準外，我們納入與能效及環保有關的標準。供應商評估為一個持續的過程，我們會進行定期審查程序，以確保現有供應商符合我們的要求。一旦發現任何問題，將及時糾正並進行跟進評估。

反貪污

本集團對賄賂、勒索、欺詐及洗錢採取零容忍的態度。同樣，我們希望我們的供應商誠信經營。我們與主要合作夥伴簽署反貪污協議，禁止任何形式的違法行為，包括賄賂、勒索、欺詐及洗錢。倘發現任何不當活動，我們將進行全面調查並採取補救措施以保護本集團及其持份者。

於報告期間，本集團並不知悉任何違反香港法例第201章《防止賄賂條例》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國刑法》及其他有關反貪污及競爭的適用法律法規的重大事件。

營銷策略

根據《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國消費者權益保護法》及其他相關法律法規，所有營銷材料應由負責人員核實以確保準確性。於報告期間，本集團並不知悉任何有關廣告的重大違規事件。

為環境創造價值

我們致力於最大限度地減少污染，並於我們營運的各方面為大自然作出積極貢獻。我們致力在持分者及更廣泛的社區間推廣可持續生活。

目標：

我們通過減少生態足跡追求可持續經營模式。

本節涉及的重要性議題：

— 可持續性物業

摘要



溫室氣體排放

二零二二年財政年度**範圍1及2溫室氣體排放總量**較二零二零年財政年度基線低**44%**



能源使用

二零二二年財政年度**用電總量**較二零二零年財政年度基線低**38%**



耗水

二零二二年財政年度**耗水總量**較二零二零年財政年度基線低**67%**



廢物產生

二零二二年財政年度**廢物產生總量**較二零二零年財政年度基線低**37%**

應對氣候變化

鑒於氣候變化導致的財務影響可能對本集團構成嚴重影響，早於二零二一年財政年度，本集團積極通過設定二零二五年財政年度的環境目標及持續評估我們的氣候風險來積極應對氣候變化，以更有效管理氣候相關風險，包括實體及過渡風險。

環境、社會及管治報告

氣候適應性策略

參照氣候相關財務揭露工作小組的建議，本集團已識別氣候變化對我們業務營運的直接及間接影響，並採取了以下緩解措施以應對已識別的氣候相關風險。

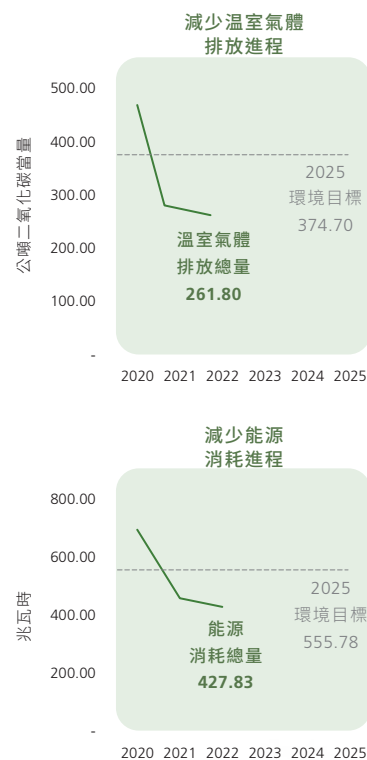
實體風險	對本集團的影響	緩解措施
極端天氣事件	- 極端天氣引起的員工安全問題	- 香港已制定完善的極端天氣事件工作守則
	- 投資物業可能因極端天氣事件而受到嚴重損壞	- 無錫物業項目的安全設計已考慮到水災及颱風等極端天氣的影響
		- 選擇抗風、防水及耐熱性能較好的材料，以更好地應對極端天氣
		- 監測天氣預報，提前採取安全措施
過渡風險	對本集團的影響	緩解措施
氣候相關政策收緊	- 不符合最新排放要求或須承擔法律責任。	- 監測監管趨勢，確保本集團的排放符合最新法律要求。

減少溫室氣體及節約能源

我們的溫室氣體排放主要來自辦公室及施工開發的電力消耗。於報告期間，由於我們的業務營運並無消耗任何燃料，故並無於報告期間產生大氣污染物及範圍1排放物。

為減輕對環境的影響，我們已實施一系列措施，增強僱員的節能意識。我們鼓勵員工在離開辦公室時關閉所有不必要的電器設備，並保持室溫不低於攝氏25度。此外，為減少碳足跡，我們建議使用視頻會議，取代商務差旅。

於報告期間，本集團並不知悉關於《中華人民共和國環境保護法》、《建設項目環境保護管理條例》、《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》以及有關環保及污染的其他相關法律法規的任何重大不合規事宜。



廢物管理

本集團產生的廢物大部分來自建築項目及辦公室產生的一般廢物。於報告期間，並無危險廢物及包裝材料於我們的營運中產生。我們將繼續加大投入，於業務營運過程中減少廢物產生，以達成所設定的二零二五年財政年度減廢目標。為減少紙張使用，我們大部分的公司通訊目前為電子副本形式。為實現無紙化辦公，我們鼓勵僱員雙面用紙及回收廢紙。

於報告期間，本集團並不知悉有關《香港廢物處置條例》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》以及有關廢物處理的其他相關法律法規的任何重大不合規事宜。

節約水資源

我們業務的耗水主要來自無錫的項目開發及辦公室營運。本集團力爭較基準年減少耗水20%，因此我們定期提醒全體僱員盡可能節約用水。由於我們的用水由本地供水公司直接供應，因此本集團於報告期間在取水方面並無面臨任何問題。

可持續性物業

由於氣候風險抵禦能力提高及用電成本降低，綠色建築在中國物業市場廣受歡迎。因此，我們的無錫物業項目通過實施可持續發展設計加入了可持續發展元素。

無錫物業項目的可持續發展設計特點

安裝可再生能源系統

我們已於物業項目的屋頂安裝太陽能發電系統及太陽能供熱系統，分別為物業提供不少於0.2%的實際用電量及不少於30%的實際熱水用量。

雨水再利用

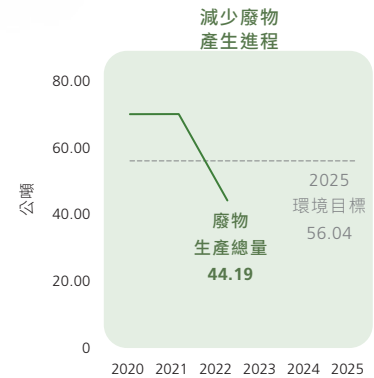
我們已在物業項目中安裝一個可容納150噸雨水的雨水收集系統，以將收集的雨水再用於清潔及灌溉。

智能建築技術

我們已於物業項目安裝智能建築傳感器和管理系統，以監測和控制建築能耗。例如，樓梯安裝聲控照明系統、安裝監測系統監測用電等。

室內空氣質量

我們已對停車場、設備室及鍋爐房的機械通風系統進行測試，以確保提供足夠的空氣流通滿足良好的室內空氣質量標準。



環境、社會及管治報告

為僱員創造價值

我們致力於為我們的僱員提供一個有利身心健康的工作環境。本集團將繼續為我們的僱員作出投入，並為彼等提供具備豐厚回報的職業生涯，以建立一個高效、富有生產力的團隊。

目標：

我們為僱員提供培養及充實的環境供其創造價值。

本章涉及的重要性議題：

- 職業健康及安全
- 僱員福利
- 培訓及發展
- 僱傭合規
- 反欺詐及貪污

摘要

僱員總數

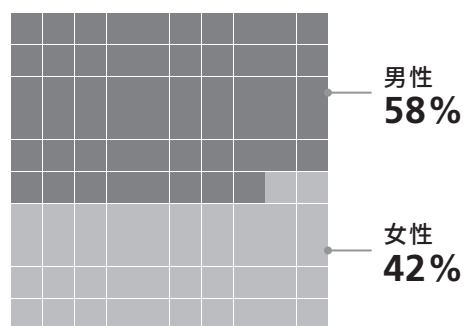
二零二二年財政年度共有
38名員工

僱員培訓

二零二二年財政年度的平均受訓時數為每名僱員
5.71小時

僱員多元化

二零二二年財政年度按性別劃分的僱員百分比：



二零二二年財政年度的受訓僱員百分比為
97%

吸引及挽留人才

由於僱員有助於我們創造價值，故吸引及挽留人才的能力乃業務發展中最重要問題之一。本集團擁有不同的招聘渠道，包括內部推薦、招聘廣告等。在招聘過程中，不同背景的應聘者均擁有平等機會。我們任人唯賢，而不論其性別、年齡、婚姻狀況、家庭狀況、生育狀況、殘疾、種族或宗教。我們的政策明確禁止工作場所中任何形式的騷擾及歧視。

為挽留我們寶貴的人力資本，我們向員工提供有競爭力的薪酬及福利待遇。我們的員工在節日、生日及用餐時享有薪酬及非法定假期。此外，我們為全體員工提供全面的福利待遇，包括育兒假、體檢、住院福利以及各種津貼。本集團嚴格遵守香港法例第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，分別為香港及中國的員工作出強制性公積金以及社會保險及住房公積金供款。本集團定期就其薪酬待遇與行業基準進行比較，以確保維持薪酬待遇的競爭力。

於報告期間，本集團並未發現任何有關《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及其他與僱傭及勞工標準相關的法律及法規的重大不合規事宜。

營造理想環境

為表彰員工的卓越表現，我們將定期開展正式考核，考核結果將於年度調薪及晉升審核中反映。作為負責任的僱主，員工的健康屬至關重要，我們力求為員工提供足夠的休息時間。員工加班前須獲部門主管的許可，之後將獲支付加班費或安排補償假。我們鼓勵員工在工作中有異議時，向審核委員會主席呈報潛在的不當行為問題。此外，於員工辭職時，將與其進行離職面談，以收集對本集團的意見。

商業誠信是我們業務的基礎，我們對所有形式的強制勞工及使用童工行為採取「零容忍」態度。我們嚴格遵守香港法例第57章《僱傭條例》及《禁止使用童工規定》。於初選階段，我們的人力資源部門將通過掃描所提交的個人文件驗證每位候選人的資格。一旦發現此類勞工，會立即將其從有關職位上除名，以確保其安全。

於報告期間，本集團並未發現有關禁止使用童工或強制勞工的法律及法規的任何重大違規情況。

環境、社會及管治報告

關注健康及安全

保障員工、營造一個安全的工作場所一直是我們的首要任務。我們已於施工場地制定所有必需的安全預防措施，以確保工人的安全。工人亦將接受有關健康及安全措施的培訓。

於報告期間，2019冠狀病毒病仍引發關注及造成影響。我們已遵循政府的指引及建議，推行一系列預防措施，以保障僱員的健康。我們向僱員分發口罩、消毒劑及快速抗原測試包等防護裝備。我們亦鼓勵僱員每週進行兩次2019冠狀病毒病檢測。此外，我們亦實施彈性工作時間、居家辦公政策及視頻會議安排，以減少面對面接觸。

於報告期間，概無因工傷損失工作日數，亦無任何與工作有關的傷亡。此外，於過去三年概無與工作有關的死亡。本集團並未發現任何不遵守有關職業健康及安全的法律及法規。

專業發展

培訓對於為我們的員工創造價值至關重要，進而有助於為我們的業務創造價值。我們定期檢視僱員的學習及發展需求，並為僱員提供多元化的內部及外部培訓以及發展機會，讓僱員掌握最新的知識及技能。我們的經理／部門主管將定期審查員工的技能和表現，以確保我們的培訓充分及行之有效。

內部培訓包括理論及實踐培訓，涵蓋相關技術、安全及誠信主題，以確保僱員熟悉其在本公司內的職責，並滿足其職位的要求。就外部培訓而言，我們鼓勵僱員考取專業證書。僱員若取得證書，則將會收到相關資助。

恪守道德的工作場所

我們禁止一切形式的腐敗、賄賂、勒索、欺詐、洗錢以及其他非法及不道德的商業行為以及違反誠信的行為。各僱員必須同意簽署誠信承諾書，並遵守行為準則及反腐敗相關政策。新員工將獲得入職培訓，介紹本集團的道德標準。為進一步加強對不當行為及欺詐活動的認識，本集團於報告期間組織反腐敗培訓，讓董事及僱員加強對反腐敗及其他不道德商業行為的理解。

於報告期間，本集團並不知悉有任何嚴重違反香港法例第201章《防止賄賂條例》、《中華人民共和國刑法》以及其他有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規的行為。

為社區創造價值

我們堅持發揮自身優勢，為社區帶來積極影響。年內，我們支援許多慈善活動，關懷社區弱勢群體。

目標：

我們傳遞正能量，心繫周邊，為社區創造價值。

本章涉及的重要性議題：

— 不適用

社區關懷

本集團秉承創造價值的理念及核心價值觀，為我們的業務經營創造價值的同時，亦為我們的社區創造價值。於報告期間，本集團的社區項目主要關注社會弱勢群體。作為我們志願服務文化的一部分，我們鼓勵各層級、各業務單位的員工發揮其技能及專業知識，服務社區。

走訪殘疾人士服務中心

於2019冠狀病毒病疫情爆發期間，本集團一直支持並協助社區。於二零二二年五月，我們走訪惠山區的殘疾人士服務中心，並捐贈抗疫物資，以克服疫情爆發期間的困境。



環境、社會及管治報告

關鍵績效數據

環境

指標 ¹	單位	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
溫室氣體排放			
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	280.22	261.80
間接排放 (範圍2) ^{2、3}	公噸二氧化碳當量	280.22	261.80
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量/ 平方米	0.11	0.10
能源			
能源消耗總量	兆瓦時	457.99	427.83
外購電力	兆瓦時	457.99	427.83
能源消耗密度	兆瓦時/平方米	0.17	0.16
無害廢物			
無害廢物總量 ⁴	公噸	70.07	44.19
無害廢物產生密度	公斤/平方米	26.51	16.25
用水			
總耗水量 ⁵	立方米	576.00	360.00
耗水量密度	立方米/平方米	0.22	0.13

¹ 於本報告期間，本集團之業務經營並無消耗任何燃料，因此並無產生範圍1溫室氣體及廢氣排放。

² 由於能源供應商無法提供個別用戶的耗電量數據，因此無錫辦公室的耗電量乃根據物業設計的人均耗電量估算。

³ 於本報告期間，耗電量乃根據物業設計的人均耗電量所估算，以提供更準確的數據。

⁴ 所產生無害廢物的數量按估計每日所產生的廢物計算。

⁵ 香港辦公室之供水完全由大廈管理處控制。由於大廈管理處無法提供為個別用戶的供水量及分錶數據，故耗水量數據僅涉及本集團於無錫的業務之耗水量數據，而於無錫的耗水量數據根據物業設計的人均耗水量估算。

社會

指標	單位	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
僱員總數			
僱員總數 ⁶	人	28	38
男性		16	22
女性		12	16
按僱傭類型劃分的僱員總數			
全職	人	28	38
兼職		-	-
按年齡組別劃分的僱員總數			
≤30	人	1	6
31-40		16	16
41-50		8	13
≥51		3	3
按地區劃分的僱員總數			
香港	人	4	6
中國		24	32
僱員流失⁷			
總流失	人	5	4
總流失率	%	18	11
按性別劃分的僱員流失⁷			
男性	%	6	14
女性		33	6
按年齡組別劃分的僱員流失⁷			
≤30	%	200	-
31-40		13	25
41-50		-	-
≥51		33	-

⁶ 以上所匯報的僱員總數與本年報內「管理層討論及分析」一節中人力資源及薪酬政策部分的匯報範圍一致。

⁷ 員工流失率指特定組別（即性別、年齡組別及地區）的流失員工總數與相應組別的員工總數之比。

環境、社會及管治報告

指標	單位	二零二一年 財政年度	二零二二年 財政年度
按地區劃分的僱員流失⁷			
香港	%	-	-
中國		21	13
健康與安全			
因工作關係而死亡	宗	-	-
因工傷損失工作日數	日	-	-
僱員培訓^{8、9}			
總培訓時數	小時	100	217
僱員平均受訓時數	小時	3.57	5.71
受訓僱員百分比	%	82	97
按性別劃分的平均受訓時數			
男性	小時	2.44	4.82
女性	小時	5.08	6.94
按僱員類別劃分的平均受訓時數			
高級管理層	小時	3	5.50
中級管理層	小時	3.25	6.18
一般及技術員工	小時	3.93	5.43
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	%	52	57
女性	%	48	43
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
高級管理層	%	9	5
中級管理層	%	30	38
一般及技術員工	%	61	57
供應商			
香港	名	14	18
中國		44	80
產品責任			
產品及服務相關投訴	宗	17	42
社區投資			
投入資源	人民幣	18,178	9,720

⁸ 平均受訓時數指特定組別(即性別及僱員組別)總受訓時數與相應組別的員工總數之比。

⁹ 受訓僱員百分比指特定組別(即性別及僱員組別)的受訓員工總數與相應組別的員工總數之比。

環境、社會及管治報告指引內容索引

指標	章節／披露	頁數
強制披露規定		
管治架構		
董事會聲明包含以下內容：	我們的可持續發展方針	33
(i) 披露董事會對環境、社會及管治議題的監督；	可持續發展治理及董事會的監督	34
(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方法及策略，包括評估、優先排序及管理重大環境、社會及管治相關議題（包括發行人業務風險）所用的流程；及		
(iii) 董事會如何審查與環境、社會及管治相關的目標及指標的進展，並解釋其與發行人業務的關係。		
報告原則		
編製環境、社會及管治報告所用下列報告原則的描述或解釋：	報告原則	32
重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重大環境、社會及管治因素的流程及甄選標準；(ii)若進行持份者參與，則描述所識別的重要持份者，以及發行人持份者參與的流程及結果。		
量化：應披露報告排放／能源消耗（倘適用）所用準則、方法、假設及／或計算工具以及所用轉換因子來源的資料。		
一致性：發行人應於環境、社會及管治報告披露所用方法或關鍵績效指標的任何變動，或會影響有意義比較的任何其他相關因素。		
報告範圍		
陳述性說明環境、社會及管治報告的報告範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若報告範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	報告範圍及報告期間	32

環境、社會及管治報告

指標	章節／披露	頁數
「不遵守就解釋」條文		
A.環境		
層面A1：排放物		
一般披露	為環境創造價值	42-44
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。	關鍵績效數據－環境	49
關鍵績效指標A1.2 溫室氣體總排放量（以噸計算）及密度。	關鍵績效數據－環境	49
關鍵績效指標A1.3 所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及密度。	於本報告年度本集團擁有或控制的業務概無直接產生有害廢棄物。	-
關鍵績效指標A1.4 所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及密度。	關鍵績效數據－環境	49
關鍵績效指標A1.5 描述所設排放目標及為達致該等目標所採取的步驟。	二零二五年財政年度的環境目標	39
關鍵績效指標A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所設減廢目標及為達致該等目標所採取的步驟。	廢物管理	44

指標	章節／披露	頁數
層面A2：資源使用		
一般披露	為環境創造價值	42-44
有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。		
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(兆瓦時)及密度。	關鍵績效數據－環境	49
關鍵績效指標A2.2 總耗水量及密度。	關鍵績效數據－環境	49
關鍵績效指標A2.3 描述能源使用效益目標及為達致該等目標所採取的步驟。	二零二五年財政年度的環境目標 減少溫室氣體及節約能源	39、43
關鍵績效指標A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所設用水效益目標及為達致該等目標所採取的步驟。	二零二五年財政年度的環境目標 節約水資源	39、44
關鍵績效指標A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	製成品所用包裝材料並不適用於本集團業務。	-
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	為環境創造價值	42-44
減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。		
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。	為環境創造價值	42-44
層面A4：氣候變化		
一般披露	氣候適應性策略	43
識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。		
關鍵績效指標A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及已採取管理有關影響的行動。	氣候適應性策略	43

環境、社會及管治報告

指標	章節／披露	頁數
B. 社會		
<i>僱傭及勞工常規</i>		
層面B1：僱傭		
一般披露	吸引及挽留人才	46
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：		
(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。	關鍵績效數據－社會	50
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。	關鍵績效數據－社會	50-51
層面B2：健康與安全		
一般披露	關注健康及安全	47
有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：		
(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B2.1 過往三年（包括報告年度）每年因工作關係而死亡的人數及比率。	關鍵績效數據－社會 關注健康及安全	51 47
關鍵績效指標B2.2 因工傷損失工作日數。	關鍵績效數據－社會	51
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。	關注健康及安全	47

指標	章節／披露	頁數
層面B3：發展及培訓		
一般披露	專業發展	47
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。		
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。	關鍵績效數據－社會	51
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。	關鍵績效數據－社會	51
層面B4：勞工準則		
一般披露	營造理想環境	46
有關防止童工及強制勞工的：		
(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B4.1 描述檢討僱傭常規的措施以避免童工及強制勞工。	營造理想環境	46
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。	營造理想環境	46
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	負責任採購	41
管理供應鏈的環境及社會風險政策。		
關鍵績效指標B5.1 按地區劃分的供應商數目。	關鍵績效數據－社會	51
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。	負責任採購	41
關鍵績效指標B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	負責任採購	41
關鍵績效指標B5.4 描述在甄選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	負責任採購	41

環境、社會及管治報告

指標	章節／披露	頁數
層面B6：產品責任 一般披露	為客戶創造價值	40-41
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。	並無有關所提供及使用的本集團產品及服務須回收，且該回收對我們的營運有重大影響的情況。	—
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。	關鍵績效數據—社會	51
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。	知識產權對本集團之營運而言並不重大。	—
關鍵績效指標B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	回收程序對本集團的營運而言並不重大。	—
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。	客戶資料保護	41

指標	章節／披露	頁數
層面B7：反貪污		
一般披露	反貪污 恪守道德的工作場所	41、47
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。		
關鍵績效指標B7.1 於報告期間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。	報告期間並無有關反貪污慣例的重大不合規情況。	-
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。	恪守道德的工作場所	47
關鍵績效指標B7.3 描述為董事及員工提供的反貪污培訓。	恪守道德的工作場所	47
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	為社區創造價值	48
有關以社區參與來了解發行人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。		
關鍵績效指標B8.1 專注貢獻範疇。	社區關懷	48
關鍵績效指標B8.2 在專注範疇所動用資源。	關鍵績效數據－社會	51

獨立核數師報告

mazars

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66至140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，包括於二零二二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 貴集團於二零二二年六月三十日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守公司條例之披露規定妥為編製。

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進一步詳述於本報告「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本期間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。

於二零二二年六月三十日，貴集團按公允值計量的投資物業為295,100,000港元。有關公允值乃參考由管理層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，包括釐定估值方法及篩選各估值模型中所用的輸入數據，故我們將該事項識別為關鍵審核事項。

我們的審核程序(其中包括)包括：

- 了解、評估及驗證管理層對公允值評估程序的關鍵控制；
- 取得及檢討由管理層委聘的獨立專業估值師所編製的估值報告；
- 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所採用的估值方法、關鍵估計及假設；
- 評估估值所採用之主要假設的合理性；
- 查核估值時所採用的關鍵輸入數據的準確性及相關性；及
- 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計。

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。

於二零二二年六月三十日，貴集團的發展中物業及持作銷售的物業分別約為631,490,000港元及120,404,000港元，分別佔貴集團總資產的44%及8%。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由管理層委聘的獨立專業估值師作出的估值評估得出。

由於貴集團的發展中物業及持作銷售的物業之可變現淨值對綜合財務報表而言屬重要且可變現淨值的計量涉及重大估計及判斷，故我們將其評估識別為關鍵審核事項。

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：

- 了解、評估及驗證管理層對可變現淨值評估程序的關鍵控制；
- 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委聘的獨立專業估值師所編製的估值報告；
- 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估值時所採用的估值方法、關鍵估計及假設；
- 以抽樣方式比較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與實際成本，及比較管理層就未來完工成本所作的調整與當前市場數據，從而評估管理層的評估過程 (倘適用)；及
- 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計。

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

非上市投資基金的估值

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註17對非上市投資基金的披露。

於二零二二年六月三十日，貴集團非上市投資基金的賬面值約97,871,000港元乃按公允值計入損益列賬。

非上市投資基金之公允值乃經參考由管理層委聘的獨立專業估值師作出的估值評估得出。

由於金額重大且非上市投資基金估值涉及重大判斷及估計，包括釐定估值方法及篩選各估值模型中所用的輸入數據，故我們將非上市投資基金之公允值評估識別為關鍵審核事項。

我們的審核程序(其中包括)包括：

- 了解、評估及驗證管理層對公允值評估程序的關鍵控制；
- 評估獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 與管理層及獨立專業估值師就非上市投資基金的估值進行討論：
 - (i) 評估估值時所採用的估值方法、關鍵估計及假設的合適性；
 - (ii) 通過核查相關市場數據／資料及／或近期的交易，測試關鍵輸入數據的合適性；及
 - (iii) 查詢及評估管理層所選擇關鍵輸入數據的合理性，並獲取可靠憑證；
- 質疑管理層及估值師就於評估過程中考慮的因素作出的判斷及估計；及
- 自相關基金之基金經理及／或接管人取得確認，以確認貴集團投資於非上市投資基金的估值。

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 貴公司二零二二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。

合理保證為高水準的保證，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)

作為根據香港審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，二零二二年九月二十八日

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為：

郭婉文

執業證書號碼：P04604

綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	5	11,131	253,977
銷售成本		(3,917)	(232,248)
毛利		7,214	21,729
其他收益	5	2,184	1,351
其他收入	6	1,717	1,733
出售按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產之 收益(虧損)淨額		937	(1,142)
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(128,823)	(43,244)
投資物業公允值之減少淨額	13	(21,600)	(27,200)
應收貸款及利息減值虧損撥回	20(b)	18,618	17,362
其他應收款項減值虧損	20(b)	(580)	–
銷售開支		(4,956)	(4,316)
行政費用		(30,675)	(19,904)
融資成本	8	(5,472)	(5,934)
除稅前虧損	9	(161,436)	(59,565)
稅項	10	(1,441)	(662)
本公司擁有人應佔年度虧損		(162,877)	(60,227)
其他全面(虧損)收益			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
—換算海外業務而產生之匯兌差額		(12,862)	36,370
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>			
—按公允值計入其他全面收益(「指定按公允值計入其他全面收益」) 之金融資產之公允值變動		(22)	42
本公司擁有人應佔年度其他全面(虧損)收益總額, 除稅後		(12,884)	36,412
本公司擁有人應佔年度全面虧損總額		(175,761)	(23,815)
每股虧損	12		
基本		(6.50)港仙	(2.40)港仙
攤薄		(6.50)港仙	(2.40)港仙

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	295,100	316,700
物業、廠房及設備	14	70,640	70,759
使用權資產	15	–	285
指定按公允值計入其他全面收益	16	175	197
		365,915	387,941
流動資產			
發展中物業	18	631,490	599,599
持作銷售的物業	19	120,404	128,711
按公允值計入損益之金融資產	17	184,274	425,889
其他應收款項	20	55,585	20,825
受限制銀行存款	21	18,217	19,234
現金及現金等值物	21	60,474	72,022
		1,070,444	1,266,280
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	217,555	208,740
帶息借貸	23	244,218	292,956
應付稅項		988	1,963
租賃負債	24	–	297
		462,761	503,956
流動資產淨值		607,683	762,324
總資產減流動負債		973,598	1,150,265
非流動負債			
遞延稅項負債	28	100,611	101,517
資產淨值		872,987	1,048,748
資本及儲備			
股本	25	25,051	25,051
儲備		847,936	1,023,697
權益總額		872,987	1,048,748

第66至140頁的綜合財務報表已於二零二二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

吳濤
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止年度

	儲備								總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註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	
於二零二一年七月一日	25,051	406,743	(375)	11,931	204,610	17,931	382,857	1,023,697	1,048,748
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(162,877)	(162,877)	(162,877)
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	-	-	-	-	-	(12,862)	-	(12,862)	(12,862)
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	-	-	(22)	-	-	-	-	(22)	(22)
年度其他全面虧損總額	-	-	(22)	-	-	(12,862)	-	(12,884)	(12,884)
年度全面虧損總額	-	-	(22)	-	-	(12,862)	(162,877)	(175,761)	(175,761)
於二零二二年六月三十日	25,051	406,743	(397)	11,931	204,610	5,069	219,980	847,936	872,987

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止年度

	儲備								總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註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	
於二零二零年七月一日	25,051	406,743	(417)	11,931	204,610	(18,439)	443,084	1,047,512	1,072,563
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(60,227)	(60,227)	(60,227)
其他全面收益									
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	-	-	-	-	-	36,370	-	36,370	36,370
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	-	-	42	-	-	-	-	42	42
年度其他全面收益總額	-	-	42	-	-	36,370	-	36,412	36,412
年度全面收益 (虧損) 總額	-	-	42	-	-	36,370	(60,227)	(23,815)	(23,815)
於二零二一年六月三十日	25,051	406,743	(375)	11,931	204,610	17,931	382,857	1,023,697	1,048,748

綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止年度

附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(161,436)	(59,565)
調整項目：		
下列各項之折舊		
— 物業、廠房及設備	2,254	1,097
— 使用權資產	285	783
融資成本	5,472	5,934
利息收入	(2,184)	(1,351)
自按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	(1,404)	(2,330)
自按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	(616)	(2,075)
出售按公允值計入損益之金融資產之(收益)虧損淨額	(937)	1,142
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額	128,823	43,244
投資物業公允值之減少淨額	21,600	27,200
應收貸款及利息減值虧損撥回	(18,618)	(17,362)
其他應收款項減值虧損	580	—
物業、廠房及設備之撇銷	297	2
營運資金變動前之經營現金流	(25,884)	(3,281)
營運資金變動：		
發展中物業	(47,292)	(31,329)
持作銷售的物業	5,001	219,280
其他應收款項	3,093	11,937
受限制銀行存款	1,017	(3,335)
應付賬款及其他應付款項	13,698	(276,457)
營運所用之現金淨額	(50,367)	(83,185)
已付利息	(5,122)	(5,912)
已付稅項	(953)	(2,837)
經營活動所用之現金淨額	(56,442)	(91,934)
投資活動		
已收股息	616	1,945
已收利息	2,793	3,066
購入按公允值計入損益之金融資產	(14,288)	(174,661)
購入物業、廠房及設備	(1,767)	(15)
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項淨額	97,075	35,925
其他借款人還款	10,000	10,264
投資活動所得(所用)之現金淨額	94,429	(123,476)

綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
融資活動	29		
已付利息		(1)	(22)
新增其他借貸		6,044	11,736
償還銀行及其他借貸		(54,504)	—
償還租賃負債		(297)	(791)
融資活動(所用)所得之現金淨額		(48,758)	10,923
現金及現金等值物之減少淨額		(10,771)	(204,487)
報告期初現金及現金等值物		72,022	270,671
匯率變動之影響		(777)	5,838
報告期末現金及現金等值物	21	60,474	72,022

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二零二二年年報「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」）主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股。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）、香港公認之會計原則以及公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

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

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

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

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

- 合約現金流量的變動—公司毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，惟須對實際利率作出更新以反映替代基準利率的變動；
- 對沖會計處理—倘對沖符合其他對沖會計標準，則有關處理方法令公司毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露—公司須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基準利率的應對方法的資料。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二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號之修訂：二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病相關租金減免

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

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何影響。

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。

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，乃初步以公允值或現時擁有權文書於被收購方可識別淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購基準而選擇。

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。全面收益總額歸屬於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。

2. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

擁有權權益出現變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致失去控制權，則列賬為股本交易。控股權益及非控股權益的賬面值將會調整，以反映其於附屬公司的相對權益變動。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，則本集團會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(於該等附註呈列)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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

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。

倘一項投資物業成為業主自用物業作本集團自用用途，則該物業於改變用途之日前由本集團根據「投資物業」項下所述會計政策入賬。於轉換日期，物業乃按於損益中確認的差額之公允值列賬，並隨後於物業、廠房及設備項下按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

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利率計算。倘物業、廠房及設備項目部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準分配並分開折舊。

土地及樓宇	於租期內
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。發展中物業應佔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、借貸成本及專業費用。竣工後，物業轉為持作銷售的竣工物業。

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造成本、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銷售所得款項減去銷售開支釐定，或根據現行市況作出估計。

2. 主要會計政策 (續)

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分風險及回報，或(b)本集團並未轉移或保留該金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，惟其並無保留該金融資產之控制權時終止確認。

倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則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分風險及回報，且繼續控制該已轉讓資產，則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)按公允值計入損益計量。

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。

嵌入混合式合約(其主要資產為香港財務報告準則第9號範圍內的資產)的衍生工具不得與主要資產分開計量。相反，整項混合式合約乃作分類評估。

綜合財務報表附註

截至二零二二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) 其被持有所屬業務模式的目標為持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b) 其合約條款使於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

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、受限制銀行存款以及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計量，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計量的金融資產)。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) 主要為於近期出售而購入；
- (b) 於初步確認時，為集中管理的已識別金融工具組合一部分，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對沖工具及有效對沖工具的衍生工具。

金融資產在於初步確認時指定為按公允值計入損益，前提是如此行事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。

本集團強制按公允值計入損益的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。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、計息借貸及租賃負債。所有金融負債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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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

本集團就按攤銷成本計量的金融資產、租賃應收款項及強制性按公允值計入其他全面收益 (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 (「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分，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多個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

截至二零二二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。

預期信貸虧損的簡化方法

就並無重大融資成分或本集團採用可行之權宜方法而不就重大融資成分入賬之應收賬款，本集團應用簡化手法來計算預期信貸虧損。本集團根據於各報告期末之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已基於本集團過往信貸虧損經驗確立一個撥備矩陣，其已就債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

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

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，根據本集團收到到期款項程序，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並扣除銀行透支且價值變動風險較低的短期高流動性投資。就於財務狀況表分類而言，現金等值物指性質與現金相若且用途不限的資產。

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。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或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

截至二零二二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。

釐定交易價格時，倘融資成分的影響重大，本集團調整已承諾的代價金額。當合約包括重大融資成分（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。重大融資成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拖欠金額之利率）、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。

合約負債

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，本集團於貨品交付前（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。本集團之功能貨幣為港元。

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分）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分。
- 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，或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益確認，以及於獨立權益部分累計，並於確認出售損益時，從權益重新分類至損益。
- 部分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，於獨立權益部分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

截至二零二二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分。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已授出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累計溢利。

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

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

截至二零二二年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

租賃 (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) 取決於一項指數或利率之可變租賃付款；
- (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)

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

截至二零二二年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

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

截至二零二二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分該等標準，則會被整合。

重大會計估計及判斷

於編製綜合財務報表時，管理層作出有關未來之估計及假設以及判斷。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及／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分別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方法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方法。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方法、輸入數據及主要假設之資料於綜合財務報表附註3、16及17披露。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之未來變動

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

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

^[1] 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[2] 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

3. 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及計息借貸。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

外幣風險

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

本集團承受的利率變動市場風險主要與本集團於報告期末按浮動利率計息的有抵押銀行借貸有關。該利率及還款條款已在綜合財務報表附註23(a)披露。由於管理層預期在報告期末並無任何重大利率風險，故本集團現時並無對沖利率風險的政策。

於報告期末，倘利率增加／減少100個基點（二零二一年：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1,939,000港元（二零二一年：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100個基點（二零二一年：100個基點）為管理層對利率於截至下一個年度報告期末止期間內的合理可能變動的評估。

價格風險

本集團主要承受綜合財務報表內按公允值計入損益之金融資產項下所持上市股本證券及上市債務工具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%（二零二一年：15%）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10,822,000港元（二零二一年：24,400,000港元），此乃由於投資之公允值變動所致。所呈列之變動指管理層對相關股票市場指數或相關風險變數於直至下一個年度報告期末止期間之合理可能變動的評估。進行分析之基準與二零二一年相同。

綜合財務報表附註

截至二零二二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(二零二一年：五)大債務人之未償還結餘分別佔其他應收款項總額之62% (二零二一年：90%) 及100% (二零二一年：100%)，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。年內計提減值虧損580,000港元(二零二一年：無)。

於二零二二年六月三十日

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))	32,033	12個月	32,033
履約情況欠佳 (附註(ii))	-	全期	-
不履約 (附註(iii))	5,274	全期	-
	37,307	5,274	32,033

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)

於二零二一年六月三十日

內部信貸評級	總賬面值	預期 信貸虧損	虧損撥備	賬面淨值
	千港元		千港元	千港元
履約中 (附註(i))	772	12個月	–	772
履約情況欠佳 (附註(ii))	–	全期	–	–
不履約 (附註(iii))	5,413	全期	5,413	–
	<u>6,185</u>		<u>5,413</u>	<u>772</u>

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跡象且將就此確認全期預期信貸虧損。

年內採用的估計技術或重大假設並無變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

其他應收款項產生的信貸風險 (續)

於二零二二年六月三十日，本集團就其他應收款項確認虧損撥備5,274,000港元(二零二一年：5,413,000港元)。本年度其他應收款項之虧損撥備變動概述如下。

	二零二二年			總計 千港元
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損		
	履約中 千港元	履約情況欠佳 千港元	不履約 千港元	
於報告期初	-	-	5,413	5,413
虧損撥備增加	-	-	580	580
撤銷	-	-	(580)	(580)
匯兌調整	-	-	(139)	(139)
於報告期末	-	-	5,274	5,274

	二零二一年			總計 千港元
	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損		
	履約中 千港元	履約情況欠佳 千港元	不履約 千港元	
於報告期初	-	-	4,905	4,905
匯兌調整	-	-	508	508
於報告期末	-	-	5,413	5,413

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

受限制銀行存款以及現金及現金等值物產生的信貸風險

本集團絕大部分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。管理層認為該等對手方並無重大信貸風險。

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(為在三類內部信貸評級中的其中一類)進行信貸風險管理。於二零二二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減值虧損撥回18,618,000港元(二零二一年：17,362,000港元)(附註20(b))。

於二零二二年六月三十日

內部信貸評級	總賬面值	預期 信貸虧損	虧損撥備	賬面淨值
	千港元		千港元	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))	44,703	全期	27,844	16,859
	44,703		27,844	16,859

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

於二零二一年六月三十日

內部信貸評級	總賬面值	預期 信貸虧損	虧損撥備	賬面淨值
	千港元		千港元	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))	53,462	全期	46,462	7,000
	<u>53,462</u>		<u>46,462</u>	<u>7,000</u>

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) 指貸款有客觀減值跡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)

於二零二二年六月三十日，本集團就應收貸款及利息確認虧損撥備27,844,000港元(二零二一年：46,462,000港元)。本年度應收貸款及利息之虧損撥備變動概述如下。

	二零二二年			
	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	-	-	46,462	46,462
虧損撥備減少	-	-	(18,618)	(18,618)
於報告期末	-	-	27,844	27,844

	二零二一年			
	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	-	-	63,824	63,824
虧損撥備減少	-	-	(17,362)	(17,362)
於報告期末	-	-	46,462	46,462

綜合財務報表附註

截至二零二二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：

	二零二二年		
	按要求或少於一年 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	128,639	128,639	128,639
帶息借貸	244,218	244,218	244,218
	372,857	372,857	372,857

	二零二一年		
	按要求或少於一年 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	126,045	126,045	126,045
帶息借貸	292,956	292,956	292,956
租賃負債	299	299	297
	419,300	419,300	419,298

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

		二零二二年			
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					
— 股本證券	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)	97,871	—	—	97,871	
上市股本證券					
— 香港					
17(b)	79,337	79,337	—	—	
— 中國					
17(b)	3,995	3,995	—	—	
— 海外					
17(b)	932	932	—	—	
上市債務工具					
— 香港					
17(c)	997	997	—	—	
— 海外					
17(c)	1,142	1,142	—	—	
	184,274	86,403	—	97,871	

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

附註	二零二一年			
	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				
— 股本證券	16	197	197	—
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	17(a)	231,079	—	156,215
— 香港	17(b)	149,359	149,359	—
— 中國	17(b)	12,884	12,884	—
— 海外	17(b)	3,400	3,400	—
上市債務工具				
— 香港	17(c)	26,339	26,339	—
— 海外	17(c)	2,828	2,828	—
		425,889	194,810	156,215
				74,864

於截至二零二二年及二零二一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。於本年度，33,177,000港元自公允值計量第二等級轉撥至第三等級(二零二一年：公允值計量第三等級添置74,070,000港元及出售5,560,000港元)。

於截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於報告期初	74,864	5,560
添置	—	74,070
轉至第三等級 (附註)	33,177	—
公允值 (減少) 增加	(10,170)	794
出售	—	(5,560)
於報告期末	97,871	74,864

附註：

自公允值計量第二等級轉至第三等級乃由於資產的市場活動減少，導致缺乏可觀察的市場數據。本集團之政策為於發生轉撥的報告期末確認公允值計量第三等級的轉入及轉出。

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：

描述	於以下日期之公允值		估值方法	不可觀察輸入數據	公允值對不可觀察輸入數據變動之敏感度
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元			
按公允值計入損益之金融資產					
非上市投資基金					
—其他非上市投資基金	64,694	74,864	趨勢分析	市值/市場指數	倘市值/市場指數增加/減少10% (二零二一年: 3%)，則非上市投資基金的公允值將增加/減少6,469,000港元 (二零二一年: 2,246,000港元)。
—Green Asia基金 (定義見附註17(a))	33,177	不適用	於二零二二年六月三十日 資產淨額	相關金融資產的 收回率	倘收回率增加/減少5% (二零二一年: 不適用)，則Green Asia基金的公允值將增加/減少6,382,000港元 (二零二一年: 不適用)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量 (續)

(ii) 以公允值計量之投資物業

		二零二二年			
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
投資物業	13	295,100	-	-	295,100

		二零二一年			
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
投資物業	13	316,700	-	316,700	-

誠如綜合財務報表附註13所述，本集團已委聘獨立專業估值師於報告期末對其投資物業的公允值進行評估。於計量位於香港的投資物業於二零二二年六月三十日的公允值時乃採用直接比較法，這與二零二一年所採用的方法一致。於二零二一年度，公允值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥。於截至二零二二年六月三十日止年度，295,100,000港元的投資物業已由公允值計量第二等級轉撥至第三等級。

管理層認為，因市場單位價格波動，投資物業估值所用過往歸類為第二等級的不可觀察調整已變得更加重要。由於二零二二年六月三十日該等物業估值所用的不可觀察輸入數據的重要性提高，故該等投資物業已由公允值計量第二等級轉撥至第三等級。

於截至二零二二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

	投資物業 二零二二年 千港元
於報告期初	-
轉至第三等級	295,100
於報告期末	295,100

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量 (續)

(ii) 以公允值計量之投資物業 (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：

描述	於六月三十日之公允值		估值方法	不可觀察輸入數據	公允值對不可觀察輸入數據變動之敏感度
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元			
以公允值計量之投資物業 投資物業	295,100	不適用	直接比較法	市場單位價格介乎每 平方呎35,000港元 至每平方呎43,000 港元	倘市場單位價格增加/減少5% (二零二一年：不適用)，則投 資物業之公允值將增加/減少 14,755,000港元(二零二一年： 不適用)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量 (續)

(iii) 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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)	49,374	14,233
受限制存款	18,217	19,234
現金及現金等值物	60,474	72,022
	128,065	105,489
<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)	128,639	126,045
帶息借貸	244,218	292,956
租賃負債	-	297
	372,857	419,298

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。

本集團經考慮其未來之資金需求後，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。於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度內，並無就目標、政策或程序作出變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

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－於某個時間點及固定價格

其他來源的收益：

由投資物業收取之總租金收入

由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入

由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入

其他收益

銀行利息收入

貸款利息收入

其他

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	4,705	243,327
	4,406	6,245
	1,404	2,330
	616	2,075
	6,426	10,650
	11,131	253,977
	86	125
	2,098	1,224
	-	2
	2,184	1,351
	13,315	255,328

6. 其他收入

管理費收入

雜項收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
	1,157	1,281
	560	452
	1,717	1,733

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

7. 分部資料

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

截至二零二二年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下:

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

7. 分部資料 (續)

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

7. 分部資料 (續)

截至二零二一年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

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

7. 分部資料 (續)

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

7. 分部資料 (續)

地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國 (不包括香港)。

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

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

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

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

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

主要顧客資料

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

8. 融資成本

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

9. 除稅前虧損

已扣除 (計入) 下列各項：

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

10. 稅項

由於本集團於兩個年度產生稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
土地增值稅	-	4,759
	-	4,759
遞延稅項		
暫時性差異撥備（撥回）（附註28）	1,441	(4,097)
本年度稅項開支	1,441	662
稅項對賬		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前虧損	(161,436)	(59,565)
按適用稅率計算之所得稅	(27,994)	(16,216)
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	25,505	5,906
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(3,362)	(5,607)
未確認稅項虧損	5,966	2,445
未確認暫時性差異	1,788	9,780
動用過往未確認暫時性差異	(44)	(5)
土地增值稅	-	4,759
土地增值稅的企業所得稅影響	-	(1,190)
其他	(418)	790
本年度稅項支出	1,441	662

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

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度，已付或應付予董事之酬金如下：

	吳瞻明 千港元	吳濤 千港元 (附註i)	姚維榮 千港元 (附註i)	袁志平 千港元 (附註ii)	劉智強 千港元 (附註iii)	余達志 千港元	趙傑文 千港元	朱新暉 千港元 (附註i)	總額 千港元
截至二零二二年 六月三十日止年度	240	240	201	-	157	360	360	39	1,597
袍金	1,035	131	3	-	-	3	3	-	1,175
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	1,275	371	204	-	157	363	363	39	2,772
截至二零二一年 六月三十日止年度	240	240	240	92	360	360	360	-	1,892
袍金	1,034	2	2	614	2	2	2	-	1,658
其他酬金	-	-	-	3	-	-	-	-	3
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	1,274	242	242	709	362	362	362	-	3,553

綜合財務報表附註

截至二零二二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) 於二零二二年五月三日，吳濤先生由本公司非執行董事調任執行董事。同日，姚維榮先生辭任及朱新暉先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (ii) 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隨後於二零二零年八月十九日辭任。
- (iii) 於二零二一年十二月七日，劉智強先生退任本公司獨立非執行董事。

截至二零二二年及二零二一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，截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度，本集團概無向任何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。

(b) 僱員酬金

五名最高薪人士包括本公司一名董事 (二零二一年：兩名*董事)，其酬金詳情載於上文(a)。其餘四名 (二零二一年：三名) 人士之酬金如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及其他福利	3,261	2,022
退休福利計劃供款	29	46
	3,290	2,068

四名 (二零二一年：三名) 最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員人數	
	二零二二年	二零二一年
零至1,000,000港元	3	2
1,000,001 港元至1,500,000港元	1	1

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪人士 (包括董事) 支付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。於截至二零二二年及二零二一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。

* 於截至二零二一年六月三十日止年度，該兩名董事包括一名辭任本公司執行董事的董事。

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：

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

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

13. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
公允值		
於報告期初	316,700	415,200
轉至物業、廠房及設備 (附註14)	-	(71,300)
公允值減少	(21,600)	(27,200)
於報告期末	295,100	316,700

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

13. 投資物業 (續)

附註：

(a) 於報告期末，本集團賬面值295,100,000港元(二零二一年：316,700,000港元)的投資物業已抵押為本集團獲授之銀行借貸(附註23(a))及銀行融資作擔保。

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

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

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

租賃安排—作為出租人

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

經營租賃所得租賃收入載於綜合財務報表附註5。

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

以下為將從經營租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期分析。

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

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	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				
於二零二零年七月一日	-	512	601	1,113
新增	-	-	15	15
轉自投資物業 (附註)	71,300	-	-	71,300
撇銷	-	-	(46)	(46)
匯兌調整	-	-	33	33
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日	71,300	512	603	72,415
新增	-	1,231	1,204	2,435
撇銷	-	(512)	(325)	(837)
匯兌調整	-	-	(9)	(9)
於二零二二年六月三十日	71,300	1,231	1,473	74,004
累計折舊				
於二零二零年七月一日	-	154	426	580
本年度費用	934	102	61	1,097
撇銷	-	-	(44)	(44)
匯兌調整	-	-	23	23
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日	934	256	466	1,656
本年度費用	1,868	198	188	2,254
撇銷	-	(290)	(250)	(540)
匯兌調整	-	-	(6)	(6)
於二零二二年六月三十日	2,802	164	398	3,364
賬面淨值				
於二零二二年六月三十日	68,498	1,067	1,075	70,640
於二零二一年六月三十日	70,366	256	137	70,759

附註：

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將公允值71,300,000港元 (附註13) 之投資物業轉至物業、廠房及設備項下之土地及樓宇，作為其自用辦公室物業。該等土地及樓宇乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。折舊採用直線法於其剩餘租賃期內撇銷成本減累計減值虧損計提。於報告期末，剩餘租賃期約為37年 (二零二一年：38年)。

於報告期末，本集團賬面值68,498,000港元 (二零二一年：70,366,000港元) 的土地及樓宇已抵押為本集團獲授之銀行借貸 (附註23(a)) 及銀行融資作擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

15. 使用權資產

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—截至二零二一年六月三十日止年度	
於報告期初	1,068
折舊	<u>(783)</u>
於報告期末	<u>285</u>
賬面值對賬—截至二零二二年六月三十日止年度	
於報告期初	285
折舊	<u>(285)</u>
於報告期末	<u>—</u>
於二零二一年六月三十日	
成本	1,848
累計折舊	<u>(1,563)</u>
賬面淨值	<u>285</u>
於二零二二年六月三十日	
成本	—
累計折舊	<u>—</u>
賬面淨值	<u>—</u>

於二零二一年六月三十日，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。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。租賃已於截至二零二二年六月三十日止年度結束且並未續約。

15. 使用權資產 (續)

本集團已確認以下年內金額：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃付款—於損益確認的開支：		
短期租賃之租賃付款	720	122
租賃現金流出總額	1,018	935

經營租賃承擔

於二零二二年六月三十日，本集團有720,000港元(二零二一年：41,000港元)之短期租賃承擔。

16. 指定按公允值計入其他全面收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按公允值		
上市股本證券—香港	175	197

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

17. 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

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

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

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

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

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

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

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

(b) 於這兩年，上市股本證券的公允值乃主要基於活躍市場的報價。

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

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

18. 發展中物業

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

發展中物業位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

於報告期末，概無(二零二一年：無)發展中物業預期將於一年後竣工。

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

19. 持作銷售的物業

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

所有持作銷售的物業均位於中國並於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

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

20. 其他應收款項

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

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(二零二一年：15,500,000港元)的貸款屬無抵押，按每年4%(二零二一年：4%)的固定利率計息並已逾期超過24個月(二零二一年：超過12個月)。於報告期後，本集團於二零二二年七月收到本金15,500,000港元。

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

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

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

- (b) 年內，應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

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

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

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

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貸風險及虧損撥備的資料載於綜合財務報表附註3(a)。

- (c) 其他應收款項包括贖回所得款項30,497,000港元(二零二一年：無)，詳情載於綜合財務報表附註17(a)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

21. 受限制銀行存款以及現金及現金等值物

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
存於銀行及手頭現金	(a)	54,863	64,213
存於證券經紀商現金	(b)	23,828	16,781
		78,691	80,994
減：下列各項下的受限制銀行存款			
— 預售發展中物業	(c)	(18,217)	(17,718)
— 仲裁程序	(e)	—	(1,516)
		(18,217)	(19,234)
		60,474	61,760
短期定期存款	(d)	—	10,262
		60,474	72,022

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。預售發展中物業項下的受限制銀行存款為人民幣650,000元（相當於762,000港元）（二零二一年：人民幣203,000元（相當於244,000港元））因有關延遲向客戶轉交物業而已經仲裁程序被查封、扣押及凍結。
- (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。
- (e) 於二零二一年六月三十日，銀行存款人民幣1,260,000元（相當於1,516,000港元）因有關提供建設及其他服務的費用的法律糾紛而被查封、扣押及凍結，以待仲裁程序議決。是項法律糾紛已於截至二零二二年六月三十日止年度解決。

22. 應付賬款及其他應付款項

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

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃於報告期末按確認日期呈列，如下所示：

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

(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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

22. 應付賬款及其他應付款項 (續)

附註：(續)

(c) 合約負債

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

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

於報告期末，並無預期將於超過12個月後清償之合約負債 (二零二一年：無)。

(d) 該款項為無抵押、不計息且須按要求償還。

23. 帶息借貸

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

附註：

(a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.25%計息 (二零二一年：按香港銀行同業拆息加2%計息) 並須於二零二三年十一月 (二零二一年：二零二一年十一月) 一次性清償。年內之實際年利率為2.13% (二零二一年：2.16%)。由於銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為流動負債，儘管董事認為銀行將不會行使要求還款之權利。銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：

(i) 抵押本集團賬面值分別約為295,100,000港元 (二零二一年：316,700,000港元) 及68,498,000港元 (二零二一年：70,366,000港元) 的投資物業及物業、廠房及設備；

(ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的委託協議。截至二零二二年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為4,046,000港元 (二零二一年：6,245,000港元)；及

23. 帶息借貸 (續)

附註：(續)

(a) (續)

(iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險賠償的委託協議。

(b) 於二零二二年六月三十日，本集團的其他借貸為無抵押，按固定年利率介乎6.5%至10% (二零二一年：6.5%至10%) 計息，及須於十二個月內償還。

於二零二一年六月三十日，本集團擁有另一筆來自本公司之一間附屬公司的董事的借貸5,233,000港元，為無抵押及按年利率6.5%計息。於二零二二年一月十四日，本集團與借款人簽訂補充貸款協議，據此，借款人同意豁免本集團之所有應付利息，前提是本集團即時償還貸款。於截至二零二二年六月三十日止年度，有關貸款已全部償還及本集團之應付利息已獲豁免。

24. 租賃負債

	租賃負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
賬面值對賬		
於報告期初	297	1,088
租賃負債的利息支出	1	22
租賃付款	(298)	(813)
於報告期末	-	297
流動部分	-	297

25. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	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
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

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

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40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，乃用於處理本公司自身股份的回購及註銷。資本贖回儲備的應用受百慕達一九八一年公司法(經修訂)第42A條所監管。
- (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其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。

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。

根據於二零一七年十一月十六日股東週年大會（「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250,510,574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。於二零二二年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為250,510,574股（二零二一年：250,510,574股），佔本公司已發行股本約10%（二零二一年：10%）。

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零二二年及二零二一年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於報告期初	101,517	96,009
於損益中扣除(抵免) (附註10)	1,441	(4,097)
匯兌調整	(2,347)	9,605
於報告期末	100,611	101,517

於報告期末已確認遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
折舊抵免	-	-	(2,978)	(2,624)
轉撥投資物業至物業、廠房及 設備項下之土地及樓宇產生的 公允值調整	-	-	(9,319)	(9,780)
發展中物業及持作銷售的物業的 公允值調整	-	-	(89,092)	(91,737)
稅項虧損	778	2,624	-	-
遞延稅項資產(負債)	778	2,624	(101,389)	(104,141)
抵銷	(778)	(2,624)	778	2,624
遞延稅項負債淨額	-	-	(100,611)	(101,517)
預期將於十二個月以後收回/ 結算之金額	-	-	(100,611)	(101,517)

結餘指收購一間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。

28. 遞延稅項 (續)

未確認遞延稅項資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
折舊抵免	-	100
於香港產生之稅項虧損	268,043	268,985
於中國產生之稅項虧損	15,622	3,746
	283,665	272,831

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約268,043,000港元(二零二一年：未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異分別約268,985,000港元及100,000港元)可供抵銷香港的未來應課稅溢利。由於未來溢利流不可預測，概無就該等項目確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務法例，稅項虧損及可抵扣暫時性差異均不會到期。

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
到期年度		
二零二五年	3,650	3,746
二零二六年	11,972	-
	15,622	3,746

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

29. 其他現金流量資料

本集團由融資活動產生之負債之變動詳情如下：

	帶息借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
二零二二年			
於報告期初	292,956	297	293,253
利息開支	-	1	1
匯兌調整	(278)	-	(278)
融資活動之現金流入(流出)：			
已付利息	-	(1)	(1)
新增其他借貸	6,044	-	6,044
償還銀行及其他借貸	(54,504)	-	(54,504)
償還租賃負債	-	(297)	(297)
於報告期末	244,218	-	244,218
	帶息借貸 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
二零二一年			
於報告期初	272,190	1,088	273,278
利息開支	-	22	22
轉移至本金部分	8,736	-	8,736
匯兌調整	294	-	294
融資活動之現金流入(流出)：			
已付利息	-	(22)	(22)
新增其他借貸	11,736	-	11,736
償還租賃負債	-	(791)	(791)
於報告期末	292,956	297	293,253

30. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下支出費用：

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

31. 關聯者之交易

(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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司董事吳濤先生為 有關聯公司之實益擁有人	諮詢費	775	770

(b) 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酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

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	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	(a)	845,310	794,878
流動資產			
其他應收款項		480	7,509
銀行結存及現金		1,759	21,155
		2,239	28,664
流動負債			
其他應付款項		663	324
帶息借貸		232,190	272,190
		232,853	272,514
流動負債淨額		(230,614)	(243,850)
總資產減流動負債		614,696	551,028
非流動負債			
應付一間附屬公司款項		97,581	46,291
資產淨值		517,115	504,737
資本及儲備			
股本	25	25,051	25,051
儲備	(b)	492,064	479,686
權益總額		517,115	504,737

32. 本公司財務狀況表 (續)

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：(續)

(a) 於附屬公司權益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市股份，按成本	89,046	89,046
應收附屬公司款項	805,208	772,134
	894,254	861,180
減值虧損撥備	(48,944)	(66,302)
	845,310	794,878

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止年度

32. 本公司財務狀況表 (續)

有關本公司於報告期末之財務狀況表之資料如下：(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/ 法律實體類型	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	香港/有限公司	普通股574,630,911港元	100%	-	基金、權益證券及債務工具投資
Applied Hong Kong Properties Limited	香港/有限公司	普通股500,000港元	-	100%	權益證券投資及物業投資
實力才智管理有限公司	香港/有限公司	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/有限公司	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/有限公司	普通股1美元	100%	-	證券投資
超勇投資有限公司	香港/有限公司	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/外商獨資企業	註冊資本人民幣 486,800,000元 (二零二一年：人民幣 440,000,000元) / 繳足資本人民幣 484,500,000元 (二零二一年：人民幣 440,000,000元) (附註)	-	100%	物業發展

附註：

於二零二一年八月五日，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440,000,000元增加至人民幣460,000,000元。於二零二二年一月五日，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460,000,000元增加至人民幣480,000,000元。於二零二二年六月一日，無錫市場監督管理局批准本公司進一步將註冊資本由人民幣480,000,000元增加至人民幣486,800,000元。本集團已分別於二零二一年八月、二零二二年一月及二零二二年六月完成人民幣20,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣4,500,000元的注資及於二零二二年六月三十日的未繳資本為人民幣2,300,000元。

於二零二二年八月二十四日，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486,800,000元增加至人民幣511,800,000元。於二零二二年八月及二零二二年九月，本集團分別完成注資人民幣2,224,000元及人民幣25,000,000元。於該等綜合財務報表獲授權日期，未繳資本為人民幣76,000元。

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。

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
於二零二零年七月一日	406,743	11,931	204,610	(153,411)	469,873
年度溢利及年度全面 收益總額	-	-	-	9,813	9,813
於二零二一年六月三十日 及二零二一年七月一日	406,743	11,931	204,610	(143,598)	479,686
年度溢利及年度全面收益 總額	-	-	-	12,378	12,378
於二零二二年六月三十日	406,743	11,931	204,610	(131,220)	492,064

在符合綜合財務報表附註26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73,390,000港元（二零二一年：約61,012,000港元）。

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二零二二年六月三十日止年度之股息（二零二一年：零）。

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				二零二二年 千港元
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
收益	3,743	17,011	248,384	253,977	11,131
除所得稅前溢利(虧損)	8,796	(78,215)	(256,904)	(59,565)	(161,436)
稅項(支出)抵免	1,842	464	1,755	(662)	(1,441)
年度溢利(虧損)	10,638	(77,751)	(255,149)	(60,227)	(162,877)
本公司股權持有人應佔	10,638	(77,751)	(255,149)	(60,227)	(162,877)

資產及負債

	於六月三十日				二零二二年 千港元
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	
資產總值	2,185,923	2,359,681	1,889,272	1,654,221	1,436,359
負債總額	(758,026)	(1,016,473)	(816,709)	(605,473)	(563,372)
	1,427,897	1,343,208	1,072,563	1,048,748	872,987
本公司股權持有人應佔權益	1,427,897	1,343,208	1,072,563	1,048,748	872,987

投資物業、物業、廠房及設備項下土地及樓宇、發展中物業 以及持作銷售的物業之詳情

本集團於二零二二年六月三十日持有之投資物業的詳情如下：

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 金鐘道89號 力寶中心 一座24樓(不包括2407A、2407B、 2408A、2410A、2410B、2411A及 2411B單位)	11,686平方呎	二零五九年	商業	100%

本集團於二零二二年六月三十日持有之物業、廠房及設備項下土地及樓宇的詳情如下：

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 金鐘道89號 力寶中心 一座24樓2407A、2407B及2408A單位	2,696平方呎	二零五九年	商業	100%

本集團於二零二二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	二零二二年 第四季度	29,326平方米	112,189平方米	11,969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14所載的企業管治守則
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》
「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
「按公允值計入損益」	指	按公允值計入損益
「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
「二零二一年財政年度」	指	截至二零二一年六月三十日止財政年度
「二零二二年財政年度」	指	截至二零二二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
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「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10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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「無錫物業項目」	指	本集團於中國江蘇省無錫市的物業發展項目
「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
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別