



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

2023
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
董事及高級管理人員之履歷	11
董事會報告	14
企業管治報告	20
環境、社會及管治報告	34
獨立核數師報告	64
綜合全面收益表	71
綜合財務狀況表	72
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	75
綜合財務報表附註	77
五年財務概要	147
投資物業、物業、廠房及設備項下土地及樓宇以及持作銷售的物業之詳情	148
釋義	149

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
朱新暉先生
陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士

審核委員會

余達志先生 (主席)
朱新暉先生
陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士

薪酬委員會

朱新暉先生 (主席)
余達志先生
吳瞻明先生

提名委員會

吳瞻明先生 (主席)
余達志先生
朱新暉先生

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

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
柯伍陳律師事務所

股份代號

港交所：519

網址

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（「本公司」）董事會向全體股東呈列本公司及其附屬公司截至二零二三年六月三十日止年度之報告及經審核綜合財務報表。

業績

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

前景

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

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

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

感謝各位股東和本集團全體員工在過去疫情中所付出的努力，感謝合作夥伴和社會各界朋友的支持協作。

承董事會命

吳瞻明

主席兼署理行政總裁

香港，二零二三年九月二十八日

業務回顧

於二零二三年財政年度，本集團的主要業務為度假村及物業發展、物業投資以及投資控股。

度假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，第一、第二及第三期公寓部分之建設已分別於二零一九年、二零二零年及二零二二年的第三季度竣工。無錫物業項目已於二零二三年六月三十日竣工。於二零二一年六月三十日，第一及第二期的大多數公寓部分已交付予客戶。於二零二三年財政年度，第三期的部分公寓已交付予客戶並確認收益88,186,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為31%。於二零二三年六月三十日，已簽約但未交付物業的合約銷售額約為26,229,000港元。展望二零二四年，儘管物業市場及全球經濟面臨挑戰，但隨著2019冠狀病毒病過後物業政策繼續放寬，期望中國物業銷售將有所回升。

物業投資

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

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

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

投資控股

本集團投資控股業務之投資策略主要是多元化其於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具之投資。於二零二三年財政年度，本集團錄得來自按公允值計入損益之金融資產之利息及股息收入為664,000港元（二零二二年：2,020,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為889,000港元（二零二二年：收益淨額937,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額29,123,000港元（二零二二年：128,823,000港元）。於二零二三年財政年度，本集團所持有之重大投資詳情載列如下：

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

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

管理層討論及分析

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

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

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

2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）

於二零二三年六月三十日，本集團持有卓爾智聯的123,876,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.0%。卓爾智聯之股份於聯交所主板上市（股份代號：2098）。卓爾智聯及其附屬公司主要從事開發及運營大型消費品批發商場，以及為中國線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、電子商貿服務、金融服務、倉儲及物流服務。於二零二三年六月三十日，本集團所持卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二三年六月三十日，於卓爾智聯之投資之公允值約為45,834,000港元，佔本集團總資產之約3.53%。於二零二三年財政年度，本集團出售卓爾智聯10,478,000股股份，並確認出售虧損1,159,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少17,343,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自其持有卓爾智聯股份之股息或其他投資收入。

於二零二三年六月三十日，本集團持有之其餘投資主要包括非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具，各佔本集團總資產之5%以下。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由二零二二年財政年度的11,131,000港元增加82,542,000港元或約742%至二零二三年財政年度的93,673,000港元。二零二三年財政年度產生的大部分收益來自度假村及物業發展分部。無錫盛業的物業已交付予客戶並帶來收益。二零二三年財政年度度假村及物業發展分部產生的收益為88,186,000港元(二零二二年：4,705,000港元)，毛利率約為20%(二零二二年：約17%)。收益增加乃由於物業已於二零二三年財政年度批量交付予客戶，而並無於二零二二年財政年度安排批量交付。

出售按公允值計入損益之金融資產之(虧損)收益淨額

二零二三年財政年度本集團出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為889,000港元(二零二二年：收益淨額為937,000港元)。於二零二二年財政年度及二零二三年財政年度出售單一投資均無重大損益。

按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額由二零二二年財政年度的128,823,000港元減少99,700,000港元或約77%至二零二三年財政年度的29,123,000港元。於二零二三年財政年度按公允值計入損益之金融資產減少淨額主要由於Green Asia基金投資之公允值減少17,958,000港元、卓爾智聯投資之公允值減少17,343,000港元及金山投資組合投資之公允值增加17,401,000港元之淨影響。

於二零二三年六月三十日，卓爾智聯投資之公允值乃主要基於活躍市場的報價。金山投資組合投資之公允值乃基於獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)評估所用市場法項下的倒推法。金山投資組合估值的詳情載於本年報綜合財務報表附註3(b)(i)。

本集團於Green Asia基金之投資之公允值乃由董事經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司(「亞太」)根據Green Asia基金於二零二三年財政年度末的資產淨值就Green Asia基金投資出具的估值報告(「估值報告」)釐定。

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

亞太於估值報告中所採用的關鍵假設及輸入數據為：

1. CCC級別企業的債券收益率，以得出Green Asia基金的未償付相關投資的現金流量應收款項的貼現率約為19%；及
2. 就並未於估值日期前結算的現金流量應收款項，收回率為41.9%，乃經參考穆迪最終收回率數據庫(一九八七年至二零二二年)以最終收回情況計量的平均債務收回率釐定。

管理層討論及分析

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

本集團於二零二三年財政年度確認投資物業之公允值減少淨額14,200,000港元(二零二二年：21,600,000港元)。本集團投資物業之公允值乃經參考獨立專業估值師艾華迪作出的估值後釐定。該估值師採用直接比較法，透過將鄰近區域的類似物業的近期市場數據進行比較來估值。投資物業之公允值受香港經濟及物業市場之影響。香港甲級寫字樓的整體交易量及價格仍受2019冠狀病毒病餘波之影響。物業市場之恢復慢於預期。

應收貸款及利息減值虧損撥回

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

銷售開支

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

行政費用

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

融資成本

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

年度虧損

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

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產為950,514,000港元(二零二二年：1,070,444,000港元)及流動負債為401,822,000港元(二零二二年：462,761,000港元)，流動比率約為2.4倍(二零二二年：約2.3倍)。於二零二三年六月三十日，本集團的權益總額以及銀行及其他借貸總額分別為802,147,000港元(二零二二年：872,987,000港元)及210,124,000港元(二零二二年：244,218,000港元)。本集團所有銀行及其他借貸均須於一年內償還(二零二二年：42,028,000港元須於一年內償還；約202,190,000港元須於超過一年但不超過兩年內償還)。於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債比率(按銀行及其他借貸與權益總額的比率計算)約為26%(二零二二年：28%)。

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錄得虧損淨額。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。減低此項風險的管理政策為在可能的情況下，使其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加強成本控制，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。本集團面臨主要由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。本集團將維持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，故本集團年內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

於二零二三年六月三十日，銀行及其他借貸約202,190,000港元（二零二二年：232,190,000港元）及7,934,000港元（二零二二年：12,028,000港元）分別以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸結餘約202,190,000港元（二零二二年：232,190,000港元）及7,934,000港元（二零二二年：12,028,000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二零二三年財政年度末不會出現不可預見的利率風險。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

本集團於二零二三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「管理層討論及分析－業務回顧－投資控股」一節所披露者外，於二零二三年財政年度，本集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司。

於二零二三年六月三十日及直至本年報日期，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

於二零二三年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

承擔

本集團於二零二三年六月三十日的承擔詳情載於本年報綜合財務報表附註29。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團就授予本集團之銀行融資提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團投資物業以及物業、廠房及設備項下賬面值分別為280,900,000港元及66,630,000港元之租賃土地及樓宇(二零二二年六月三十日：分別為295,100,000港元及68,498,000港元)；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的轉讓協議；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業以及租賃土地及樓宇保險賠償的轉讓協議。

於二零二三年六月三十日，按公允值計入損益之金融資產之賬面值約27,244,000港元(二零二二年：21,052,000港元)已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於二零二三年六月三十日，概無動用孖展貸款融資(二零二二年六月三十日：無)。

或然負債

本集團於二零二三年六月三十日的或然負債詳情載於本年報綜合財務報表附註33。

人力資源及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘有合共32名(二零二二年：38名)全職僱員及執行董事。於二零二三年財政年度，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為12,434,000港元(二零二二年：10,776,000港元)。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港及中國僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃或有關基金計劃。

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其短、中及長期業務目標之重要性。於回顧財政年度內，本集團與其僱員及客戶之間並無重大糾紛。

期後事項

於二零二三年六月三十日的報告期後事項詳情載於本年報綜合財務報表附註34。

董事及高級管理人員之履歷

執行董事

吳瞻明先生，59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，54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24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。

董事及高級管理人員之履歷

獨立非執行董事

余達志先生（「余先生」），58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發展國際實業有限公司（前中文名稱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（一間自二零二二年十月二十八日於聯交所除牌的公司，股份代號：2308）之獨立非執行董事。

朱新暉先生（「朱先生」），54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。

董事及高級管理人員之履歷

陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士（「陳醫生」），59歲，於一九八八年五月獲得澳洲亞得雷德大學(The University of Adelaide)的牙科學士學位，並於二零零六年二月獲得英國皇家外科醫學院(The Royal College of Surgeons of England)頒發的牙醫全科學系院士資格。彼於一九八八年一月起為香港牙醫管理委員會的註冊牙醫。陳醫生自二零零七年七月起為香港中文大學醫學院名譽臨床副教授。自二零一一年十一月起，陳醫生亦為中國暨南大學客座教授。陳醫生於二零一零年九月至二零二零年八月為香港電台顧問委員會成員，並於二零一六年九月至二零二零年八月擔任主席。陳醫生亦於二零一一年至二零一五年擔任香港專業人士協會主席，並自二零一五年起擔任會長。於二零一三年五月，彼獲委任為香港浸會大學中醫藥學院諮詢委員會委員。於二零一三年一月至二零一八年十二月，彼擔任廉政公署社區關係市民諮詢委員會成員及獨立監察警方處理投訴委員會委員。於二零一三年十二月至二零一九年十二月，彼為公眾集會及遊行上訴委員會委員。陳醫生亦於二零一五年一月至二零二一年一月擔任優質教育基金督導委員會委員。陳醫生於二零一九年一月獲委任為香港城市大學校董會成員、香港特區環境運動委員會委員及香港特區保護證人覆核委員會小組委員。彼於二零二零年四月獲委任為香港房屋委員會資助房屋小組委員會委員。彼於二零二一年一月獲委任為禁毒常務委員會委員。於二零二一年一月，香港警務處已委任陳醫生為少年警訊中央諮詢委員會委員及「動物守護・社區大使」計劃中央諮詢委員會委員。彼於二零二二年四月獲委任為撲滅罪行委員會委員。彼於二零二二年四月獲委任為屯門醫院管治委員會委員。彼於二零二二年九月獲委任為香港中文大學人類傳意科學研究所管理委員會委員。彼於二零二三年一月獲香港海關委任為「Customs YES」管理委員會理事長。彼於二零二三年四月獲委任為資優教育諮詢委員會主席。彼於二零二三年五月獲委任為特首政策組專家組成員。

陳醫生於二零零四年獲國際青年商會香港總會評選為十大傑出青年，於二零一一年七月獲委任為非官守太平紳士，並分別於二零一六年及二零二一年榮獲銅紫荊星章及銀紫荊星章。

陳醫生自二零一五年六月至二零二一年五月擔任培力控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：1498）的獨立非執行董事，並自二零一六年六月起一直擔任Classified Group (Holdings) Limited（一間於聯交所上市的公司，股份代號：8232）的獨立非執行董事。

董事欣然提呈本公司二零二三年財政年度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。本集團主要從事(i)度假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註31(a)。

香港公司條例附表5所規定之本集團業務的進一步討論及分析可參閱本年報第3至10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、客戶及供應商的關係之討論載於本年報的「環境、社會及管治報告」內。有關討論構成本董事會報告之一部分。

業績

本集團二零二三年財政年度之業績載於本年報第71頁之綜合全面收益表。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二三年財政年度派發末期股息(二零二二年：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減免。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債概要載於本年報第147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

本集團於二零二三年財政年度之物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註15。

投資物業

本集團於二零二三年財政年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註14。本集團於二零二三年六月三十日之投資物業詳情載於本年報第148頁。

股本

本公司於二零二三年財政年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註24。

董事會報告

已發行債權證

本公司於二零二三年財政年度並無發行任何債權證。

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現有股東。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二三年財政年度，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於二零二三年財政年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註31(b)及本年報第73至74頁之綜合權益變動表。

可供分配之儲備

於二零二三年六月三十日，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67,691,000港元（二零二二年：73,390,000港元）。

銀行貸款及其他借貸

本集團銀行貸款及其他借貸於二零二三年財政年度之變動詳情載於綜合財務報表附註23。

主要供應商及客戶

於二零二三年財政年度，本集團用於五大供應商及最大供應商之採購額中分別有54%及29%來自度假村及物業發展分部。於二零二三年財政年度，五大客戶及最大客戶應佔收入總額分別為本集團收入的8%及3%。於二零二三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，於二零二三年財政年度，概無董事、彼等之聯繫人或任何股東（就董事所知擁有已發行股份總數目的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

於二零二三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

獨立非執行董事：

余達志先生 (「余先生」)
趙傑文先生 (「趙先生」) (於二零二三年五月二十三日辭任)
朱新暉先生 (「朱先生」)
陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士 (「陳醫生」) (於二零二三年六月二十九日獲委任)

趙先生因希望投入更多時間處理其私人事務及其他業務承擔，已辭任獨立非執行董事，自二零二三年五月二十三日起生效。本公司已收到趙先生的辭職信，確認彼與董事會之間並無意見分歧，亦無有關趙先生辭任之事宜與本公司事務相關或需敦請股東及聯交所垂注。

根據公司細則之細則第86(2)條，陳醫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，余先生及朱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

於二零二三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

二零二三年財政年度之董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註11(a)。

有關董事資料之變更

於二零二三年財政年度，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於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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

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

董事會報告

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，董事或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26。本公司購股權計劃已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二零二三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成年子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於二零二三年財政年度行使任何該等權利。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據董事所深知，於二零二三年六月三十日，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉：

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 已發行股本之 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，於二零二三年六月三十日，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）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉。

關連交易

於二零二三年財政年度，本公司概無根據上市規則第14A章項下有關關連交易披露的條文而須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30，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。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除於「關連交易」一節及綜合財務報表附註30關聯者之交易所披露者外，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立董事或其關聯實體直接或間接擁有重大權益，且於二零二三年財政年度末或二零二三年財政年度任何時間存續之重大交易、安排或合約。

薪酬政策

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

在釐定董事之薪酬時已計及彼等各自之職責及對本公司之貢獻，並已參考市場條款。

退休福利計劃

由二零二零年十二月一日起，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。

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。

本公司退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註32。

董事於競爭業務之權益

於二零二三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26所披露之本公司購股權計劃外，於二零二三年財政年度，本集團概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

管理合約

於二零二三年財政年度，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。

董事會報告

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

本集團於二零二三年財政年度的慈善捐款為10,000港元(二零二二年：12,000港元)。

遵守相關法律及規例的情況

就董事會所知，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。於二零二三年財政年度，本集團並無重大違反或不遵守適用之法律及規例的情況。

審核委員會

本公司二零二三年財政年度之經審核綜合財務報表及本年報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

本公司二零二三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。

本公司核數師於過往三年並無變動。

代表董事會

吳瞻明

主席、署理行政總裁

香港，二零二三年九月二十八日

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

本公司於二零二三年財政年度遵守企業管治守則之所有適用守則條文（「守則條文」），惟守則條文第B.2.2條及第C.2.1條除外。有關偏離詳情及理由載於以下各段：

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條，每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。於自二零二二年七月一日起至二零二二年十二月十五日止期間，本公司之公司細則（「舊公司細則」）偏離此守則條文。

根據舊公司細則之細則第87(1)條，於股東週年大會上，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，惟擔任主席及／或本公司董事總經理者在任職期間毋須輪值告退，於釐定每年退任董事人數時亦不會被計算在內。儘管有舊公司細則之細則第87(1)條的條文，實際上，主席吳瞻明先生自願至少每三年一次於股東週年大會上接受股東重選。因此實際上，全體董事（包括獨立非執行董事）均須最少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期均為三年及須按本公司公司細則輪值告退。

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

有關企業管治守則之守則條文第C.2.1條之偏離詳情及其理由載於本年報第20至21頁「主席及行政總裁」一節。

主席及行政總裁

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

本公司行政總裁（「行政總裁」）肩負本集團日常業務管理的職責，而主席負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議有效規劃及進行。主席亦負責批准每次董事會會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵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。

企業管治報告

於二零二三年財政年度，吳瞻明先生為本公司主席兼署理行政總裁。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁將不會損害董事會及本集團管理層之間的權責平衡，因為權責平衡乃透過董事會運作管理，而董事會則由資深及具才幹及誠信之個人組成。董事會將不時檢討現有架構，並適時作出必要更改及就此知會股東。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則作為其自身董事進行證券交易的行為守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於二零二三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

於二零二三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

獨立非執行董事：

余達志先生

趙傑文先生 (於二零二三年五月二十三日辭任)

朱新暉先生

陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士 (於二零二三年六月二十九日獲委任)

於二零二三年財政年度，在趙傑文先生於二零二三年五月二十三日辭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以及上市規則第3.21條有關審核委員會必須包括至少三名成員之規定。於陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士自二零二三年六月二十九日起獲委任為獨立非執行董事兼審核委員會成員後，本公司符合上市規則第3.10(1)及3.21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11至13頁之「董事及高級管理人員之履歷」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、家庭或其他重大／相關關係。

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

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，包括向董事簡介聯交所所刊發之上市規則之修訂。本公司將於有需要時為董事持續安排簡報及專業發展。

於二零二三年財政年度，全體董事已透過(1)於會議上就本公司的業務及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增長彼等的知識及技能，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）以召開所有定期董事會會議，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的合理時間內寄送至董事，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

於二零二三年財政年度，共舉行5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)	5/5	1/1
吳濤先生	5/5	1/1
獨立非執行董事		
余達志先生	5/5	1/1
趙傑文先生 (於二零二三年五月二十三日辭任)	3/3	1/1
朱新暉先生	5/5	1/1
陳建強醫生 銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士 (於二零二三年六月二十九日獲委任)	0/0	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。

獨立非執行董事於董事會擔當重要角色，彼等為本集團的策略、表現及監控提供公正意見，並確保顧及全體股東的利益。全體獨立非執行董事均具備適當學歷、專業資格或相關財務管理經驗。概無獨立非執行董事於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位，亦並無於任何股份中擁有權益。

本公司已採納董事會獨立評估機制（「董事會獨立評估機制」）。董事會獨立評估機制旨在確保董事會具備強大的獨立要素，以便董事會能夠有效作出獨立判斷並更好地保護股東利益。

為確保獨立非執行董事可向董事會提供獨立觀點及意見，提名委員會及董事會承諾每年評估獨立非執行董事的獨立性，所涉及的所有相關因素如下：

- 履行其職責所需的品格、誠信、專業知識、經驗及穩定性；
- 對本公司事務投入的時間及精力；
- 堅決履行其身為獨立董事的職責和對董事會的承諾；
- 就擔任獨立非執行董事申報利益衝突事項；
- 不參與本公司日常管理，亦不存在任何關係或情況會影響其作出獨立判斷；及
- 主席定期在執行董事避席的情況下與獨立非執行董事會面。

此外，根據董事會獨立評估機制，允許董事於履行彼等職責時尋求獨立專業意見，並鼓勵彼等獨立聯繫及諮詢本公司高級管理人員。

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，即朱新暉先生及余達志先生，以及一名執行董事，即吳瞻明先生。朱新暉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。

於二零二三年財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議，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
朱新暉先生 (於二零二三年五月二十三日獲委任為薪酬委員會主席)	1/1
趙傑文先生 (於二零二三年五月二十三日辭任)	0/0
余達志先生	1/1
吳瞻明先生	1/1

董事之薪酬政策

董事之薪酬政策主要包括固定成份 (以基本薪金形式) 與可變成份 (包括酌情花紅及其他獎勵報酬)，並考慮彼等的經驗、職責級別、個人表現、本集團之溢利表現及參考市場條款等其他因素。

薪酬委員會將每年至少舉行一次會議，以討論薪酬相關事宜 (包括董事及高級管理人員之薪酬、評估董事表現) 及檢討本集團之薪酬政策。本公司決定由有授權責任的薪酬委員會釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬福利。

企業管治報告

董事及高級管理人員之薪酬

於二零二三年財政年度，董事及五名最高薪人士之薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，於二零二三年財政年度，高級管理成員（董事除外）（其詳情載於本年報「董事及高級管理人員之履歷」一節內）之薪酬按範圍劃分如下：

薪酬範圍	人數
零至1,000,000港元	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1

提名委員會

提名委員會已按企業管治守則所載訂有具體書面職權範圍。於本年報日期，提名委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即朱新暉先生及余達志先生，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向董事會作出建議、評估董事會組成、評估獨立非執行董事之獨立性及管理董事會繼任事宜。職權範圍之全文可於本公司網站及聯交所網站查閱。

於二零二三年財政年度，提名委員會舉行了兩次會議，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	2/2
趙傑文先生 (於二零二三年五月二十三日辭任)	1/1
余達志先生	2/2
朱新暉先生 (於二零二三年五月二十三日獲委任為提名委員會成員)	1/1

董事會多元化政策

本公司承諾於其業務各方面給予平等機會，概不會因為種族、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有所歧視。

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。在注入其多元化的觀點時，本公司亦不時將根據其本身的商業模式和具體需求考慮實際情況。

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；
- 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；及
- c) 至少1名董事會成員須為女性，並計劃於二零二四年十二月三十一日前實現。

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，並適當考慮董事會多元化的好處。董事會相信以用人唯賢的準則委任董事，將最有利於本公司確保董事會能持續以符合本公司及其股東最佳利益的方式行事。

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

本公司將定期檢討本政策以確保其持續有效。提名委員會及董事會已檢討董事會的成員、架構及組成，並認為董事會架構屬合理，且董事於各方面及領域的經驗及技能可令本公司維持高標準運作。

員工多元化

本公司致力於確保員工達致性別多元化。於二零二三年六月三十日，本集團之全體員工中，53%為男性及47%為女性。就本集團之員工實現性別多元化而言，本公司將會為僱員組織更多有關性別平等的培訓、工作坊或研討會。本公司環境、社會及管治工作小組將定期向董事會匯報本集團員工之性別多元化情況，以供進一步改善。基於董事會之檢討，概無緩衝因素或情況致使員工（包括高級管理人員）達致性別多元化更具挑戰性或相關性降低。

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

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。

企業管治報告

- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 根據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。

有關甄選及委任新董事：

- 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。於二零二三年財政年度，提名委員會及董事會已審閱董事提名政策並認為其有效。

核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司二零二三年財政年度之綜合財務報表之責任聲明載於本年報第64至70頁之「獨立核數師報告」內。

於二零二三年財政年度，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920,000港元。於二零二三年財政年度，已向中審眾環(香港)會計師事務所有限公司支付95,000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具體的書面職權範圍。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、朱新暉先生及陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士。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。

於二零二三年財政年度，審核委員會舉行了兩次會議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
余達志先生	2/2
趙傑文先生(於二零二三年五月二十三日辭任)	2/2
朱新暉先生	2/2
陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士(於二零二三年六月二十九日獲委任)	0/0

以下為審核委員會於二零二三年財政年度進行之工作概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零二二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二零二二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以及本集團內部審核職能之有效性；及
5. 審閱並批准本公司核數師之薪酬及委聘條款，以及對續聘本公司核數師進行審閱並就此向董事會作出推薦建議。

企業管治報告

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

董事確認彼等對編製本公司於二零二三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，並持續檢討有關系統的有效性。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。董事會持續每年評估、評核及監控本集團之風險管理及涵蓋所有重要監控的內部監控系統（包括財務、營運及合規監控）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（包括環境、社會及管治風險），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

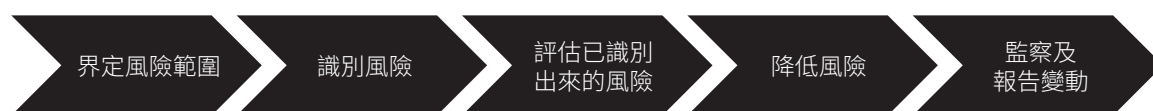
管理層負責識別及監察來自本集團日常業務運作之風險。管理層會向董事會及審核委員會匯報已識別風險，包括策略、營運、財務、報告及合規風險及有關風險之變動情況。管理層亦須負責制定適當的內部監控措施，致力降低有關風險，識別並解決重大內部監控缺陷。

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。於二零二三年財政年度，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」）就二零二三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。內部監控顧問直接向審核委員會報告所有內部審計事務。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，令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。

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；

企業管治報告

- 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
- 制定內幕消息處理及披露政策，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。

於二零二三年財政年度，董事會已檢討內部監控政策及程序之成效，包括與財務申報及上市規則合規相關部分。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

本集團已於二零二三年財政年度委聘內部監控顧問進行內部監控檢討¹，檢討涵蓋二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日期間。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。

本企業管治報告所述的該等風險將涵蓋（其中包括）與環境、社會及管治風險有關的重大風險。

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。

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。

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，主席以及審核委員會、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，就股東提出的審計執行、核數師報告之編製及內容、會計政策及核數師的獨立性回答問題。

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。

於二零二三年財政年度，本公司已檢討股東通訊政策的執行及其有效性。董事會認為，本公司的股東通訊政策已促進充足的股東溝通並認為該政策有效及足夠。

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；

企業管治報告

- 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。

本公司沒有任何預先釐定的派息比率。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)。於二零二三年財政年度，董事會已檢討本公司的股息政策並認為其有效。

公司秘書

於二零二三年財政年度，陸珊女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

憲章文件變動

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」)並建議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。

經修訂及重列之公司細則已於二零二二年十二月十五日舉行之股東週年大會上以通過特別決議案的方式獲採納並於同日生效，其最新版本可於本公司及聯交所網站上瀏覽。

除上文所披露者外，於二零二三年財政年度，本公司的憲章文件概無變動。

有關本報告

報告範圍及報告期間

此乃本集團第七份環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告（「本環境、社會及管治報告」），披露本集團自二零二二年七月一日至二零二三年六月三十日期間（「報告期間」）的環境、社會及管治表現。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於我們香港總部、香港物業投資業務以及中國無錫物業項目的可持續表現，該等業務於報告期間為本集團的主要收入來源。

報告範圍乃根據各實體對我們的業務及營運的重要性以及對環境、社會及管治的影響而釐定。

報告標準

本環境、社會及管治報告乃根據港交所刊發的上市規則附錄二十七所載的最新《環境、社會及管治報告指引》（「環境、社會及管治報告指引」）的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文而編製。

環境、社會及管治報告

匯報原則

本環境、社會及管治報告乃基於以下匯報原則編製。

重要性

我們定期進行重要性評估以識別對本集團及我們的持份者屬重大之環境、社會及管治議題。對投資者及其他持份者屬重要之環境、社會及管治議題會予以報告。更多資料請參閱第40頁至41頁「重要性評估」。

量化

本集團於本環境、社會及管治報告中披露可計量環境及社會關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）。本集團制定了可量化的環境、社會及管治目標，以提高我們的可持續發展表現，提供量化資料之解釋並給出比較數據（如適用）。更多資料請參閱第53頁至55頁「績效數據概要」。

平衡性

本環境、社會及管治報告涵蓋本集團的挑戰及成就，以公正地反映我們的整體表現。避免可能不恰當地影響報告閱讀者決策或判斷之選擇、遺漏或呈報格式。

一致性

報告標準及原則與去年大體一致，使環境、社會及管治數據日後可作有意義的比較。如有任何變動，將作出註腳及解釋，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，電郵地址為info@applieddev.com。

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、合作夥伴及員工的承諾• 鼓勵團隊合作，並堅守集團最大利益的原則

我們的可持續發展方針

可持續發展是本集團持久承諾為持份者創造價值的基石。可持續發展原則已融入我們的決策及日常營運中，以確保最大程度地創造價值。除內部所作的努力外，我們十分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增強相互理解。

環境、社會及管治報告

可持續發展管治及董事會的監督

為了將可持續發展融入我們的決策過程，我們已建立健全的環境、社會及管治管治架構。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，我們的環境、社會及管治工作小組（「環境、社會及管治工作小組」）負責協助董事會規劃及實施本集團環境、社會及管治相關事宜，並向董事會報告。環境、社會及管治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。環境、社會及管治工作小組負責監督環境、社會及管治事宜並就此定期向董事會提供建議。

董事會

- 監管本集團長遠環境、社會及管治策略及管理方針。
- 監管重大環境、社會及管治相關議題及風險（包括氣候相關風險及供應鏈的環境及社會風險）的評估、優次排列及管理。
- 審查環境、社會及管治相關目標及指標的進度。
- 委任環境、社會及管治工作小組成員。








環境、社會及管治工作小組

- 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、評估、優次排列及管理與環境、社會及管治相關的重大風險及機遇，包括氣候風險及供應鏈的環境及社會風險。
- 審查及監督環境、社會及管治相關政策及常規的實施，並確保遵守法律法規。
- 根據目標及指標，監控及報告本集團的環境、社會及管治表現及進展，並審閱其與本集團業務的相關性。
- 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。
- 編製年度環境、社會及管治報告以供董事會審批。

環境、社會及管治管理方針及策略

為了將可持續發展納入我們業務與營運的各個方面，我們已建立環境、社會及管治框架，該框架由我們的優先領域組成，包括相關的目標及環境目標。董事會已批准環境、社會及管治框架。

我們的環境、社會及管治框架

				<p>目標 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（「溫室氣體」）排放量減少20%（範圍1及2）  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> <hr/> <p>目標</p> <p>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> <hr/> <p>目標</p> <p>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> <hr/> <p>目標</p> <p>我們為僱員提供安樂宜人的工作環境。</p>	<p>為環境創造價值</p> <hr/> <p>目標</p> <p>我們透過減少生態足跡追求可持續的經營模式。</p>	

識別及緩解環境、社會及管治風險

環境、社會及管治工作小組負責識別、評估、優次排列及管理環境、社會及管治相關風險。環境、社會及管治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，強調本集團潛在風險（包括氣候相關風險及供應鏈環境及社會風險）的可能性及重要性。董事會保留對評估及降低本集團環境、社會及管治相關風險進行監督的最終責任。為緩解環境、社會及管治重大風險，我們已制定環境、社會及管治相關控制措施，該等控制措施在適宜的業務層面有效運作。有關我們的風險管理方針及常規的進一步詳情，請參閱本年報的「企業管治報告」。

環境、社會及管治報告

持份者組別及參與渠道

我們與持份者保持積極及持續的溝通以收集他們的觀點、意見及期望。我們的持份者透過不同渠道幫助我們提升業務營運及可持續發展策略。我們的定期溝通渠道以及持份者的主要關注範疇及我們的相應回應概述如下：

持份者組別	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/環保部門	<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

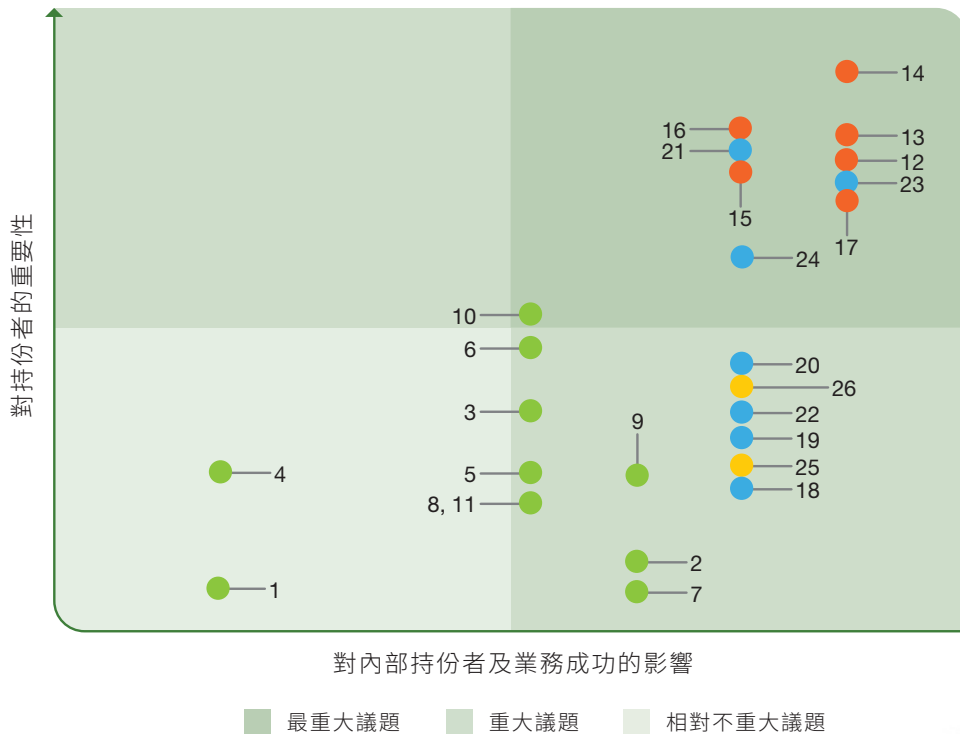
重要性評估

在獨立可持續發展顧問的幫助下，我們開展重要性評估以識別對本集團及其持份者有重大影響的環境、社會及管治議題。隨後，已識別議題由各組別持份者根據其認定的重要性進行排名。此外，我們亦收集持份者對本集團可持續表現的反饋。我們的評估方法如下：

- 1. 識別**
 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環境、社會及管治議題。
- 2. 優次排列**
 不同持份者群體應邀根據議題對持份者及本集團的重要性的看法，對識別的環境、社會及管治議題進行優先級排序。結果將以重要性矩陣的形式進行分析及呈現，衡量對持份者以及對本集團業務的重要性。
- 3. 驗證**
 在環境、社會及管治工作小組的協助下，董事會已審閱經優次排列的議題。重要性最高的議題（最重大議題）將於本環境、社會及管治報告詳細披露，以確保本環境、社會及管治報告的合理性、平衡性及完整性。我們將通過收集持份者的反饋，確保於本集團整體策略中考慮其關切。

於報告期間，我們共識別出26項相關環境、社會及管治議題。結果隨後基於兩個參數：對持份者的重要性以及對本集團的重要性，以重要性矩陣的形式進行匯總分析。位於重要性矩陣右上角的10項議題為最重大議題，而我們的相關表現及倡議將於本環境、社會及管治報告詳細披露。

重要性矩陣



環境、社會及管治報告

為環境創造價值	為僱員創造價值	為客戶創造價值	為社區創造價值
1. 廢氣排放管理	12. 僱員福利	18. 供應鏈社會風險	25. 社會投資
2. 無害廢棄物處理	13. 平等機會、多元化及反歧視	19. 客戶健康與安全	26. 社區參與
3. 有害廢棄物處理	14. 職業健康及安全	20. 客戶服務	
4. 廢水管理	15. 培訓及發展	21. 服務質量	
5. 溫室氣體排放與節約能源	16. 勞工關係及溝通	22. 營銷及廣告	
6. 水資源	17. 僱傭合規	23. 反貪污	
7. 氣候風險		24. 數據保護及網絡安全	
8. 對周圍環境的影響			
9. 可持續物業			
10. 綠色採購			
11. 供應鏈環境風險			

最重大議題清單

最重大議題	相關章／節
● 14. 職業健康及安全	職業健康及安全
● 13. 平等機會、多元化及反歧視	吸引及挽留人才
● 12. 僱員福利	吸引及挽留人才
● 17. 僱傭合規	人權保護
● 23. 反貪污	反貪污
● 16. 勞工關係及溝通	吸引及挽留人才
● 15. 培訓及發展	專業培訓及發展
● 21. 服務質量	為我們的客戶提供優質服務
● 24. 數據保護及網絡安全	客戶資料保護
● 10. 綠色採購	綠色採購

二零二五年財政年度的環境目標

本集團深知健全的方針對可持續發展管治的重要性，並了解明確界定目標、指標及關鍵績效指標的必要性。有鑒於此，我們已制定一系列二零二五年財政年度前應達成的環境目標。以二零二零年財政年度作為基準年，我們的目標為減少溫室氣體排放、廢物產生、能源使用及耗水。我們的環境目標已獲董事會批准，且我們將繼續監察並報告我們於實現該等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	二零二三年財政年度表現	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(範圍1及2)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 ↓ 44%
 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	44.24 公噸	 達成 ↓ 37%
 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	428.17 兆瓦時	 達成 ↓ 38%
 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	180.00 立方米	 達成 ↓ 83%

環境、社會及管治報告

為客戶創造價值

目標：

我們致力於提供品質卓越的產品及服務。

本章涉及的最重大議題：

- 反貪污
- 服務質量
- 數據保護及網絡安全

我們致力於設計、建造及創造優質開發項目，以滿足客戶的需求。本集團相信，將可持續實踐融入我們的項目是為我們尊敬的客戶提供長期價值的關鍵。為確保客戶滿意度，我們遵守與產品責任及反貪污相關的所有適用法律及法規¹。於報告期間，我們並不知悉任何嚴重違反與我們所提供的產品及服務有關的健康與安全、廣告、標籤及隱私事宜，以及賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等法律法規的情況。

為我們的客戶提供優質服務

本集團高度重視為客戶提供高質量的產品及服務。為了始終如一地保持我們的標準，我們已實施一套全面的政策監控無錫物業項目的每個階段，從早期規劃及設計到施工、驗收、交付及售後支持。在極少數情況下，倘任何階段未能符合內部及法定標準，負責人員必須在整改後方可繼續推進。當地的發展部門和改革局已批准該開發項目，確保其符合監管標準。

在香港的租賃業務中，我們的首要目標是為租戶提供安全及優質的工作場所。於辦公室交付前，我們會與租戶共同進行仔細的現場檢查，以及時識別並解決其可能提出的有關工作場所的任何問題。

客戶滿意度

本集團的業務發展及成功在很大程度上取決於客戶的反饋。因此，我們重視客戶的每一項反饋，並通過各種溝通渠道收集客戶的真知灼見。相關部門會在合理的時間內及時處理投訴，確保整體滿意度。於報告期間，我們共接獲18宗（二零二二年財政年度：42宗）有關物業交付程序的投訴，所有投訴均由相關部門按照既定的內部程序有效處理。

客戶資料保護

由於我們與租戶及客戶進行大量交易，因此維護客戶資料的安全向來為我們的核心重點。為保護客戶資料的安全，我們僅向客戶收集業務活動所需的基本資料。嚴禁未經授權披露資料，違者可能受到內部處分。於報告期間，本集團並不知悉任何經證實的有關洩漏客戶資料的重大事件。

¹ 有關產品責任及反貪污的法律法規，請參閱「重點法律法規」一節。

供應鏈管理

本集團意識到通過鼓勵供應鏈合作夥伴採用可持續原則在我們的供應鏈中推進可持續發展具有重要意義。

本集團通過風險評估框架識別供應鏈中的環境及社會風險。為降低及管理供應鏈環境及社會風險，我們已將環境及社會因素納入供應商的甄選過程。除傳統的選擇標準外，我們亦在評估潛在供應商時引入與能效及環保有關的標準。我們通過定期審查進行持續評估及監督，以確保持續符合我們的要求。一旦發現任何問題，我們會立即啟動糾正措施，並進行全面評估，以確保及時解決問題。

截至二零二三年六月三十日，我們共有97家供應商（二零二二年財政年度：98家），於報告期間，我們已對所有供應商執行供應商聘用慣例。

反貪污

本集團對貪污、賄賂、欺詐、洗黑錢及其他不道德行為採取零容忍的態度。我們確保嚴格遵守所有與反貪污相關的適用法律及法規²。所有員工都有義務簽署誠信承諾書，並遵守我們的反貪污行為準則及相關政策。我們設立舉報機制，大力鼓勵員工口頭或通過郵件向本集團管理層舉報可疑的貪污案件。隨後的調查將以公正的方式進行，並迅速採取糾正及跟進措施。董事會對該機制負總責，而審核委員會則負責監督及實施該機制。

除為新入職員工提供道德標準培訓外，我們亦為員工舉辦反貪污培訓課程。於報告期間，我們為董事及員工舉辦反貪污培訓，以加強彼等對反貪污實踐的認知及理解。

我們亦不斷努力維護整個供應鏈的商業誠信。我們要求主要合作夥伴簽署反貪污協議，禁止任何違法行為，包括賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。倘發現任何不當活動，我們將進行徹底調查並採取糾正措施以保護本集團及其持份者。

於報告期間，並無針對本集團或員工貪污行為的已審結訴訟案件。

廣告與營銷

為確保合規並維護本集團聲譽，我們確保廣告及營銷材料不包含任何虛假、誤導或非法信息。我們所有的廣告及營銷材料均由負責人員審查及核實，以確保信息在發佈前的準確性及透明度。

² 有關反貪污的法律法規，請參閱「重點法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

為環境創造價值

目標：

我們透過減少生態足跡追求可持續的經營模式。

本章涉及的最重大議題：

— 綠色採購

摘要



溫室氣體排放

二零二三年財政年度**範圍1及2溫室氣體排放總量**³較二零二零年財政年度基準低**44%**



能源使用

二零二三年財政年度**用電總量**³較二零二零年財政年度基準低**38%**



耗水

二零二三年財政年度**耗水總量**較二零二零年財政年度基準低**83%**



廢物產生

二零二三年財政年度**廢物產生總量**較二零二零年財政年度基準低**37%**

我們以最大限度地減少運營對環境的影響為目標，促進持份者及社區的可持續發展。為此，我們確保嚴格遵守相關環境法律法規⁴。為履行保護環境及自然資源的承諾，我們持續監察無錫物業項目的環境表現，確保符合監管標準。於報告期間，本集團並不知悉任何嚴重違反廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及有害及無害廢棄物產生相關法律法規的情況。

³ 有關更多詳情，請參閱「績效數據概要—環境」。

⁴ 有關環境的法律法規，請參閱「重點法律法規」一節。

應對氣候變化

本集團認識到氣候變化對我們業務的潛在影響。我們的目標是加強有效管理氣候相關風險的能力，包括實體及過渡風險。為此，我們設定二零二五年財政年度的環境目標，並持續評估我們所面臨的氣候相關風險。

參照氣候相關財務揭露工作小組（「氣候相關財務揭露工作小組」）的建議，本集團已評估氣候變化對我們業務營運的直接及間接影響。下表概述我們所面臨的氣候相關風險，以及我們為應對氣候相關風險而採取的緩解措施。

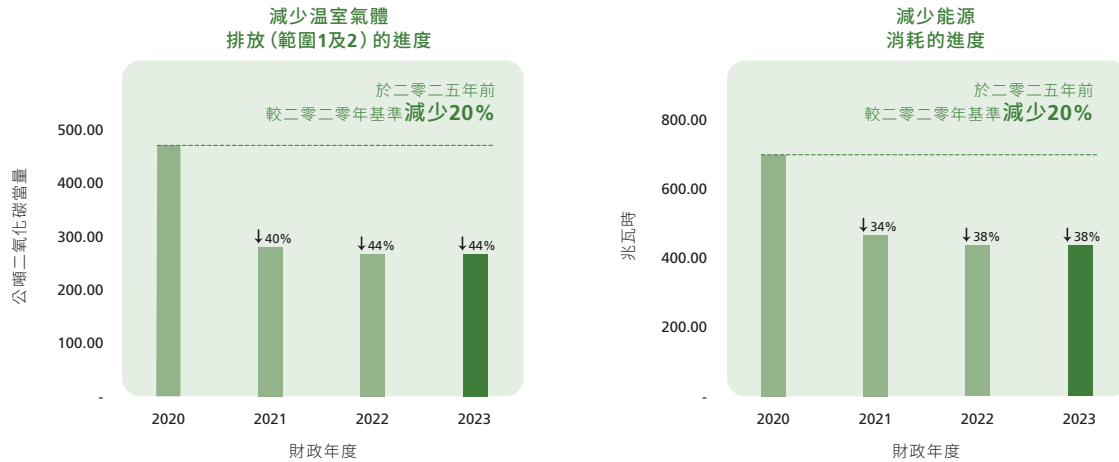
實體風險	對本集團的影響	緩解措施
極端天氣事件增加	<ul style="list-style-type: none"> — 極端天氣引起的員工安全問題 — 極端天氣事件對投資物業造成的潛在財產損失 	<ul style="list-style-type: none"> — 於強颱風及降雨期間為員工採取預防措施，例如允許其遠程居家辦公 — 無錫物業項目的安全設計已考慮到水災及颱風等極端天氣的影響 — 選擇抗風、防水及耐熱性能較好的材料，以更好地應對極端天氣 — 監測天氣預報，提前採取安全措施 — 建議無錫員工與物業管理公司協調，應對極端天氣造成的任何潛在損失
過渡風險	對本集團的影響	緩解措施
氣候相關政策收緊	<ul style="list-style-type: none"> — 不符合最新排放要求或須承擔法律責任 	<ul style="list-style-type: none"> — 監測監管趨勢，確保本集團的排放符合最新法律要求

環境、社會及管治報告

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所消耗的外購電力。由於我們的業務營運於報告期間並不涉及燃料消耗，故於報告期間並無產生大量廢氣排放及範圍1排放物。

為盡量減輕對環境的影響，我們積極向僱員宣傳節能。我們鼓勵員工在離開辦公室時關閉不必要的電器設備，並保持室溫不低於攝氏25度。此外，我們建議使用視頻會議，取代商務差旅，以減少碳足跡。

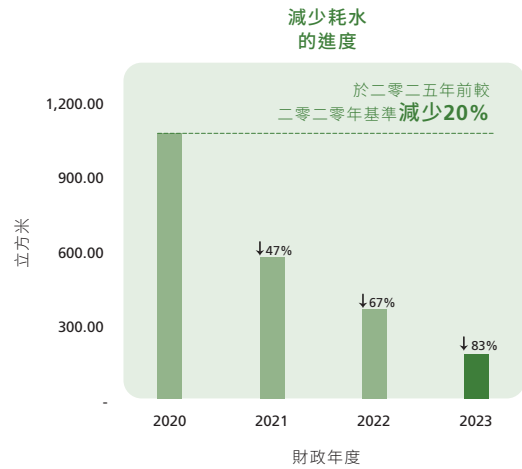
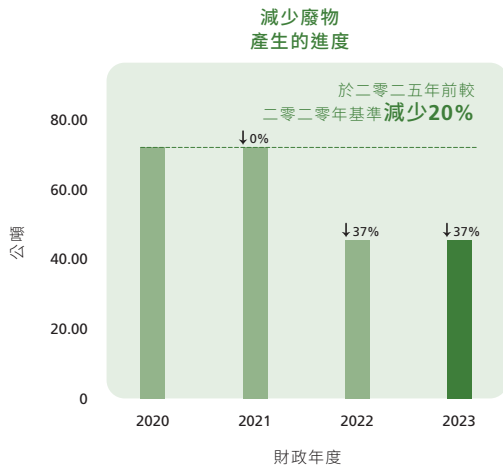


廢物管理

本集團產生的廢物包括建築項目產生的建築廢物及一般辦公室廢物。儘管我們營運中的廢物排放並不重大，我們妥善管理所有廢物，並於必要時聘請合資格第三方進行廢物處理。為實現二零二五年財政年度減廢目標，我們將繼續努力減少業務營運產生的廢物。為減少紙張消耗，我們大部分的公司通訊目前均以電子形式發送。在實現無紙化辦公環境的過程中，我們積極鼓勵僱員採用雙面打印做法及於可行情況下回收廢紙。

節約水資源

本集團的耗水主要來自無錫的項目開發及辦公室營運。為實現於二零二五年財政年度前將用水量減少20%，我們不斷向全體僱員強調節約用水的重要性。由於本地供水乃由供水公司直接供應，於報告期間本集團在取水方面並無任何問題。



可持續物業

由於綠色建築能更好抵禦氣候風險及用電成本較低，故在中國物業市場愈受歡迎。我們在無錫物業項目中採用了可持續發展設計，包括但不限於以下方面：

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	我們已於無錫物業項目的屋頂安裝太陽能發電及供熱系統，分別為物業提供最少0.2%的實際用電量及最少30%的實際熱水用量。
雨水再利用	我們已於無錫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	我們已於無錫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。例如安裝樓梯聲控照明系統及安裝用電監測系統等。
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。

綠色採購

為更好地管理供應鏈中的環境風險，我們十分重視負責任及綠色採購。於甄選供應商時，我們盡力優先採購環保型原材料，並與本地供應商合作，盡可能減低與運輸相關的排放，從而推廣環保型產品及服務。

環境、社會及管治報告

為我們的僱員創造價值

目標：

我們為僱員提供安樂宜人的工作環境。

本章涉及的最重大議題：

- 職業健康及安全
- 平等機會、多元化及反歧視
- 僱員福利
- 僱傭合規
- 勞工關係及溝通
- 培訓及發展

摘要

僱員總數

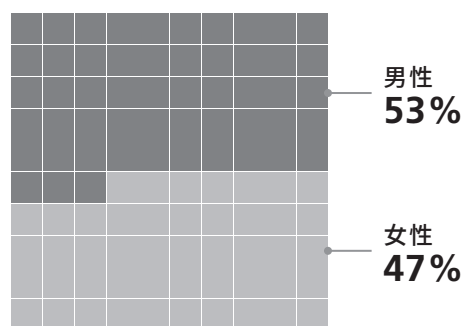
二零二三年財政年度共有
32名員工。

僱員培訓

二零二三年財政年度的平均受訓時數為每名僱員
3.53小時。

僱員多元化

二零二三年財政年度按性別劃分的僱員百分比：



二零二三年財政年度的受訓僱員百分比為
94%。

我們致力於為僱員提供安樂及振奮人心的工作環境。我們的目標是幫助僱員的成長及專業發展，並建立一個高效、富有生產力的團隊。我們遵守所有有關僱傭的適用法律及法規⁵。於報告期間，我們並不知悉任何有關薪酬及解僱、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法律及法規的重大不合規事宜。

吸引及挽留人才

由於僱員對我們的持續增長及發展至關重要，故本集團重視吸引及挽留人才。本集團採取不同的招聘渠道，包括內部推薦、招聘廣告及其他。在招聘過程中，我們確保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所有形式的騷擾及歧視。我們鼓勵僱員直接向審核委員會主席表達對潛在不當行為的擔憂。

我們向員工提供薪酬及福利待遇以維護寶貴的人力資本。我們的員工在節日、生日及用餐等時刻享有薪酬及非法定假期。此外，我們優先考慮員工的福祉，並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。員工亦有資格獲得加班費或補償假。為確保有競爭力的薪酬待遇，我們的薪酬待遇定期與行業基準進行比較。

為表彰員工的卓越表現，我們定期開展正式績效考核，考核結果會反映於年度調薪及晉升審核中。

人權保護

作為負責任的僱主，我們確保僱員及職工的人權得到保護。我們對所有形式的強制勞工及童工採取「零容忍」方針，並嚴格遵守有關勞工準則的所有適用法律及法規⁶。於招聘過程中，人力資源部依據我們的內部政策全面核查應聘者遞交的個人文件，確認彼等的資格。倘發現任何不符之處或存在童工或強制勞工的情況，將立即採取行動解除有關應聘者的職務。我們亦為僱員提供充足的休息時間，防止出現強制勞工。我們的人力資源部定期審閱招聘常規，以確保有關防止童工及強制勞工的現有措施的有效性。於報告期間，本集團並不知悉任何有關防止童工及強制勞工的法律法規的重大不合規事宜。

⁵ 有關僱傭的法律法規，請參閱「重點法律法規」一節。

⁶ 有關勞工準則的法律法規，請參閱「重點法律法規」一節。

環境、社會及管治報告

職業健康及安全

保護我們的僱員及工人免受安全及健康危害是我們的首要任務。為此，我們確保嚴格遵守所有有關健康及安全的法律及法規⁷。為確保我們的工人及僱員熟悉安全隱患發生時的安全程序，我們為僱員組織應急演練。於施工場地，我們確保配備足夠的安全設備，例如個人防護設備及急救箱。此外，我們亦為僱員提供有關健康及安全措施的全面培訓。

儘管2019冠狀病毒病的限制已有所緩解，我們仍繼續實施必要措施，以確保僱員健康。我們的辦公室配備了口罩及洗手液，供僱員使用。為盡量減少面對面交流，公司會議主要通過視頻會議進行。我們繼續定期對無錫及香港的辦公室進行消毒，以盡量減少傳播風險。

於報告期間，概無因工傷損失工作日數。此外，於過去三年（包括報告年度）中的各年度，本集團均未發生與工作有關的傷亡。本集團並未發現任何嚴重違反有關提供安全工作環境及保障僱員免受職業性危害的法律及法規的情況。

專業培訓及發展

培訓在豐富員工能力方面發揮著至關重要的作用。我們定期評估僱員的學習及發展需求，並提供全面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。我們的經理及部門主管定期審查員工的技能及表現，以確保我們的培訓充分及行之有效。

在內部培訓方面，我們提供理論及實踐培訓課程，涵蓋相關技術、安全及誠信主題。此舉使我們的員工能夠充分了解自己的角色並履行其職責。我們通過贊助員工參加外部培訓課程，促進員工考取專業證書，從而進一步促進員工的專業成長。

⁷ 有關健康及安全的法律法規，請參閱「重點法律法規」一節。

為社區創造價值

目標：

我們發揮積極的影響力並建立社群聯繫。

本集團旨在對社區產生正面影響。我們積極支援各種慈善活動，為社區弱勢群體提供關懷及支援。於報告期間，我們對社區的貢獻主要集中在改善社區健康及福祉方面，並作出慈善捐款10,000港元。在志願服務文化的薰陶下，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，造福社區。

向長者伸出援手

本集團致力於促進社區內的積極變革，特別是在老齡化社會面臨挑戰的情況下。鑒於許多長者個人的長期需要，於報告期間，我們繼續關注社區健康及福祉，並通過慈善捐款支援本地一間非政府組織香港居家安老協會，為長者提供全面的一站式專業護理服務，以彰顯我們的承諾。

環境、社會及管治報告

績效數據概要

環境^{8、9、10}

指標	單位	二零二二年 財政年度	二零二三年 財政年度
溫室氣體排放¹¹			
溫室氣體總排放量(範圍1及2) ¹²	公噸二氧化碳當量	261.80	261.80
能源間接排放(範圍2) ¹³	公噸二氧化碳當量	261.80	261.80
溫室氣體總排放量(範圍1及2)密度 ¹²	公噸二氧化碳當量/ 平方米	0.10	0.09
能源			
能源消耗總量	兆瓦時	427.83	428.17
外購電力	兆瓦時	427.83	428.17
能源總消耗密度	兆瓦時/平方米	0.16	0.16
無害廢物¹⁴			
無害廢物總量	公噸	44.19	44.24
無害廢物總產生密度	公斤/平方米	16.25	16.05
用水			
總耗水量 ¹⁵	立方米	360.00	180.00
總耗水密度	立方米/平方米	0.13	0.07

⁸ 除非另有說明，我們的環境關鍵績效指標涵蓋香港及無錫的辦公室營運。

⁹ 於報告期間，本集團之業務經營未涉及燃料消耗，因此並無大量產生廢氣排放。

¹⁰ 除非另有說明，密度指標基於本章中我們於相應報告年度香港及無錫的營運辦公室的總建築面積。

¹¹ 根據世界可持續發展工商理事會和世界資源研究所發佈的《溫室氣體核算體系—企業核算與報告標準(修訂版)》，範圍1直接排放來自本集團擁有或控制的業務，而範圍2間接排放來自本集團內部消耗所產生的外購或獲得的電力、供熱、冷卻及蒸汽。

¹² 於報告期間，本集團之業務經營未涉及燃料消耗，因此並無大量產生範圍1溫室氣體排放。

¹³ 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。

¹⁴ 所產生無害廢物的數量按每日所產生的廢物量估算。

¹⁵ 香港辦公室之供水完全由大廈管理處控制。然而，由於大廈管理處無法提供個別用戶及分錶數據，故耗水量數據僅涵蓋無錫辦公室營運，而其耗水量數據根據物業設計的人均耗水量估算。

環境、社會及管治報告

社會

指標	單位	二零二二年 財政年度	二零二三年 財政年度
僱員			
僱員總數 ¹⁶	人	38	32
按性別劃分			
男性	人	22	17
女性		16	15
按僱傭類型劃分			
全職	人	38	32
兼職		-	-
按僱員類別劃分			
高級管理層	人	2	2
中級管理層		14	13
一般及技術員工		22	17
按年齡組別劃分			
≤30	人	6	5
31-40		16	13
41-50		13	12
≥51		3	2
按地區劃分			
香港	人	6	7
中國		32	25
僱員流失^{16、17}			
總流失	人	4	7
總流失率	%	11	22
按性別劃分			
男性	%	14	29
女性		6	13
按年齡組別劃分			
≤30	%	-	20
31-40		25	23
41-50		-	17
≥51		-	50

¹⁶ 以上所匯報的僱員總數、僱員流失及培訓數據與本年報內「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。

¹⁷ 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	二零二二年 財政年度	二零二三年 財政年度
按地區劃分			
香港	%	–	–
中國		13	28
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^{16、18}			
總培訓時數	小時	217	113
僱員平均受訓時數	小時	5.71	3.53
受訓僱員百分比	%	97	94
按性別劃分的平均受訓時數			
男性	小時	4.82	2.88
女性	小時	6.94	4.27
按僱員類別劃分的平均受訓時數			
高級管理層	小時	5.50	7.75
中級管理層	小時	6.18	3.27
一般及技術員工	小時	5.43	3.24
按性別劃分的受訓僱員百分比			
男性	%	57	50
女性	%	43	50
按僱員類別劃分的受訓僱員百分比			
高級管理層	%	5	6
中級管理層	%	38	37
一般及技術員工	%	57	57
供應商			
香港	數目	18	17
中國(不包括香港)		80	80
產品責任			
產品及服務相關投訴	數目	42	18
社區投資			
所動用資源	港元	12,000	10,000

¹⁸ 平均受訓時數指特定組別(即性別及僱員類別)總受訓時數與相應報告年度結束時的相應組別的員工總數之比。受訓僱員百分比指特定組別(即性別及僱員類別)的受訓員工總數與相應報告年度結束時的受訓員工總數之比。

重點法律法規

層面

層面A:環境

重點法律法規

- 《廢物處置條例》(香港法例第354章)
- 《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》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》

層面B1：僱傭

層面B4：勞工準則

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)
- 《中華人民共和國社會保險法》
- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》
- 《禁止使用童工規定》

層面B2：健康與安全

- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)
- 《中華人民共和國職業病防治法》

層面B6：產品責任

- 《業主與租客(綜合)條例》(香港法例第7章)
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)
- 《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》

層面B7：反貪污

- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)
- 《中華人民共和國反不正當競爭法》
- 《中華人民共和國刑法》

環境、社會及管治報告

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		
由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：	我們的可持續發展方針	36
(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；		
(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜（包括對發行人業務的風險）的過程；及		
(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。		
匯報原則		
描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：	匯報原則	35
重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。		
量化：有關匯報排放量／能源耗用（如適用）所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。		
一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更（如有）或任何其他影響有意義比較的相關因素。		
匯報範圍		
解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，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。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	報告範圍及報告期間	34

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； 重點法律法規	45 56
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。	績效數據概要－環境 53
關鍵績效 指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及密度。	績效數據概要－環境 53
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。	於報告期間並無大量有害廢棄物產生。 —
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。	績效數據概要－環境 53
關鍵績效 指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	減少溫室氣體及節約能源； 二零二五年財政年度的環境目標 47 42
關鍵績效 指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	廢物管理； 二零二五年財政年度的環境目標 47 42

環境、社會及管治報告

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	45
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(以千個千瓦時計算)及密度。	績效數據概要－環境	53
關鍵績效 指標A2.2	總耗水量及密度。	績效數據概要－環境	53
關鍵績效 指標A2.3	描述能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	減少溫室氣體及節約能源； 二零二五年財政年度的環境目標	47 42
關鍵績效 指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	節約水資源； 二零二五年財政年度的環境目標	47 42
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	45
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	45
層面A4：氣候變化			
一般披露		應對氣候變化	46
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，及應對行動。	應對氣候變化	46

指標	章節／披露	頁數
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	為我們的僱員創造價值； 重點法律法規	49 56
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。	績效數據概要－社會 54
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。	績效數據概要－社會 54
層面B2：健康與安全		
一般披露	職業健康及安全； 重點法律法規	51 56
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	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	績效數據概要－社會； 職業健康及安全 54 51
關鍵績效 指標B2.2	因工傷損失工作日數。	績效數據概要－社會； 職業健康及安全 54 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。	職業健康及安全 51

環境、社會及管治報告

指標		章節／披露	頁數
層面B3：發展及培訓			
一般披露		專業培訓及發展	51
	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。	績效數據概要－社會	54
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。	績效數據概要－社會	54
層面B4：勞工準則			
一般披露		人權保護； 重點法律法規	50 56
	有關防止童工或強制勞工的：		
(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	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	人權保護	50
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。	人權保護	50
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露		供應鏈管理； 綠色採購	44 48
	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。	績效數據概要－社會	54
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，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理	44
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。	供應鏈管理	44
關鍵績效指標B5.4	描述在揀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。	供應鏈管理； 綠色採購	44 48

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； 重點法律法規	43 56
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。	由於本集團的業務，產品召回對本集團的營運並不重大。	–
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。	客戶滿意度； 績效數據概要－社會	43 54
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。	由於本集團的業務，知識產權對本集團的營運並不重大。	–
關鍵績效 指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	為我們的客戶提供優質服務； 由於本集團的業務，產品召回對本集團的營運並不重大。	43
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	43

環境、社會及管治報告

指標		章節／披露	頁數
層面B7：反貪污			
一般披露		反貪污； 重點法律法規	44 56
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	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污	44
關鍵績效 指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污	44
關鍵績效 指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污	44
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露		為社區創造價值	52
有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。			
關鍵績效 指標B8.1	專注貢獻範疇。	為社區創造價值；	52
關鍵績效 指標B8.2	在專注範疇所動用資源。	績效數據概要－社會	54



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71至146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，包括於二零二三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 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守公司條例之披露規定妥為編製。

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。

強調事項

我們提請注意綜合財務報表附註33，其涉及與一名個人向中華人民共和國無錫市惠山區人民法院所提起之訴訟之潛在結果相關之不確定性，該訴訟責令 貴集團及另一名個人（其中包括）償還債務及相關利息合共約人民幣74,300,000元（相當於約81,180,000港元）。經考慮 貴集團中國律師之意見，本公司董事認為，無需就申索計提撥備，原因是概無充分的法律或事實依據支持有關申索。因此， 貴集團之綜合財務報表並無納入任何將因訴訟結果引致的調整。我們認為已作出適當披露，且並未就此修改我們的意見。

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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

我們於審核過程中識別的關鍵審核事項概述如下：

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

相關披露於綜合財務報表附註2及14作出。

於二零二三年六月三十日，貴集團按公允值計量的投資物業為280,900,000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：

- 了解及評估管理層對公允值評估程序的關鍵控制；
- 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。

關鍵審核事項 (續)

我們於審核過程中識別的關鍵審核事項概述如下：(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

持作銷售的物業 (「持作銷售的物業」) 之可變現淨值 相關披露於綜合財務報表附註2及19作出。

於二零二三年六月三十日，貴集團的持作銷售的物業約為727,896,000港元，佔貴集團總資產的56%。貴集團的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。

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。

由於貴集團的持作銷售的物業之金額重大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。

我們的審核程序 (其中包括) 包括：

- 了解及評估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市場價格，從而評估釐定持作銷售的物業的可變現淨值的合適性；
- 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；
- 以抽樣方式比較持作銷售的物業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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

我們於審核過程中識別的關鍵審核事項概述如下：(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

相關披露於綜合財務報表附註2及17作出。

於二零二三年六月三十日，貴集團非上市投資基金的賬面值約92,500,000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：

- 了解及評估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；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。

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二三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。

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)

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。

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，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極其罕見的情況下，我們認為由於報告中披露有關事項所造成的負面影響合理預期將超過公眾知悉事項產生的利益因而不應於報告中披露有關事項則除外。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二三年九月二十八日

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

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	5	93,673	11,131
銷售成本		(70,170)	(3,917)
毛利		23,503	7,214
其他收益	5	966	2,184
其他收入	6	2,623	1,717
出售按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之 金融資產之(虧損)收益淨額		(889)	937
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(29,123)	(128,823)
投資物業公允值之減少淨額	14	(14,200)	(21,600)
應收貸款及利息減值虧損撥回	20(b)	8,450	18,618
其他應收款項減值虧損	20(b)	-	(580)
銷售開支		(2,639)	(4,956)
行政費用		(26,096)	(30,675)
融資成本	8	(9,429)	(5,472)
除稅前虧損	9	(46,834)	(161,436)
稅項	10	3,168	(1,441)
年度虧損		(43,666)	(162,877)
其他全面虧損			
<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		(32,018)	(12,862)
<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		(56)	(22)
年度其他全面虧損總額		(32,074)	(12,884)
年度全面虧損總額		(75,740)	(175,761)
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(43,449)	(162,877)
非控股權益		(217)	-
		(43,666)	(162,877)
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(75,523)	(175,761)
非控股權益		(217)	-
		(75,740)	(175,761)
每股虧損	12		
基本		(1.73)港仙	(6.50)港仙
攤薄		(1.73)港仙	(6.50)港仙

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	280,900	295,100
物業、廠房及設備	15	68,285	70,640
指定按公允值計入其他全面收益	16	119	175
		349,304	365,915
流動資產			
發展中物業	18	–	631,490
持作銷售的物業	19	727,896	120,404
按公允值計入損益之金融資產	17	147,172	184,274
其他應收款項	20	33,426	55,585
受限制銀行存款	21	21,411	18,217
現金及現金等值物	21	20,609	60,474
		950,514	1,070,444
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	22	189,608	217,555
帶息借貸	23	210,124	244,218
應付稅項		2,090	988
		401,822	462,761
流動資產淨值		548,692	607,683
總資產減流動負債		897,996	973,598
非流動負債			
遞延稅項負債	27	95,849	100,611
資產淨額		802,147	872,987
資本及儲備			
股本	24	25,051	25,051
儲備		772,413	847,936
本公司擁有人應佔權益		797,464	872,987
非控股權益		4,683	–
權益總額		802,147	872,987

第71至146頁的綜合財務報表已於二零二三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

截至二零二三年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔									
	儲備									
	股本	股份溢價	投資重估 儲備 (不可劃轉)	資本贖回 儲備	資本儲備	匯兌儲備	累計溢利	總儲備	非控股權益	總額
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(附註25(a))	(附註25(b))	(附註25(c))	(附註25(d))	(附註25(e))					
於二零二二年七月一日	25,051	406,743	(397)	11,931	204,610	5,069	219,980	847,936	-	872,987
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(43,449)	(43,449)	(217)	(43,666)
其他全面虧損										
其後可能重新分類至損益之項目										
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(32,018)	-	(32,018)	-	(32,018)
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	-	-	(56)	-	-	-	-	(56)	-	(56)
年度其他全面虧損總額	-	-	(56)	-	-	(32,018)	-	(32,074)	-	(32,074)
年度全面虧損總額	-	-	(56)	-	-	(32,018)	(43,449)	(75,523)	(217)	(75,740)
與擁有人的交易：										
所有權益變動										
非控股股東向新註冊成立附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,900
於二零二三年六月三十日	25,051	406,743	(453)	11,931	204,610	(26,949)	176,531	772,413	4,683	802,147

綜合權益變動表

截至二零二三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25(a))	投資重估儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註25(b))	資本贖回儲備 千港元 (附註25(c))	資本儲備 千港元 (附註25(d))	匯兌儲備 千港元 (附註25(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									
<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)	-	(12,862)	(12,862)
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>									
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

綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止年度

附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(46,834)	(161,436)
調整項目：		
下列各項之折舊		
—物業、廠房及設備	2,376	2,254
—使用權資產	—	285
融資成本	9,429	5,472
利息收入	(966)	(2,184)
自按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	(452)	(1,404)
自按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	(212)	(616)
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損(收益)淨額	889	(937)
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額	29,123	128,823
投資物業公允值之減少淨額	14,200	21,600
應收貸款及利息減值虧損撥回	(8,450)	(18,618)
其他應收款項減值虧損	—	580
物業、廠房及設備之撇銷	4	297
營運資金變動前之經營現金流	(893)	(25,884)
營運資金變動：		
發展中物業	594,509	(47,292)
持作銷售的物業	(614,056)	5,001
其他應收款項	15,859	3,093
受限制銀行存款	(3,194)	1,017
應付賬款及其他應付款項	(22,811)	13,698
營運所用之現金淨額	(30,586)	(50,367)
已付利息	(9,177)	(5,122)
已退(付)稅項	1,205	(953)
經營活動所用之現金淨額	(38,558)	(56,442)
投資活動		
已收股息	212	616
已收利息	2,776	2,793
購入按公允值計入損益之金融資產	—	(14,288)
購入物業、廠房及設備	(32)	(1,767)
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項淨額	7,090	97,075
其他借款人還款	15,500	10,000
投資活動所得之現金淨額	25,546	94,429

綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
融資活動	28		
已付利息		-	(1)
新增其他借貸		-	6,044
償還銀行及其他借貸		(33,380)	(54,504)
償還租賃負債		-	(297)
融資活動所用之現金淨額		(33,380)	(48,758)
現金及現金等值物之減少淨額		(46,392)	(10,771)
報告期初現金及現金等值物		60,474	72,022
匯率變動之影響		6,527	(777)
報告期末現金及現金等值物	21	20,609	60,474

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

1. 一般事項

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。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點已於本公司二零二三年年報「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31(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二零二二年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第16號之修訂：擬定用途前之所得款項

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

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂：履行合約之成本

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

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第37號之修訂：履行合約之成本 (續)

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂：提述概念框架

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

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

年度改進計劃 – 二零一八年至二零二零年週期

香港財務報告準則第1號：首次採納的附屬公司

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

香港財務報告準則第9號：終止確認金融負債的「百分之十」測試費用

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

香港財務報告準則第16號：租賃激勵

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

香港會計準則第41號：公允值計量中的稅項

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

採納上述修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號之修訂：國際稅務改革—支柱二規則範本

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

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

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。

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。

2. 主要會計政策 (續)

綜合賬目基準 (續)

擁有權權益出現變動 (續)

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回收金額。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將會使用的其他假設，並就單獨確認的資產或負債進行調整，以避免重複計算資產或負債。

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

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

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

物業、廠房及設備於其估計可使用年期內，由其可供使用之日起並經考慮其估計剩餘價值後，以直線法按以下年率計提折舊，以撇銷成本減累計減值虧損。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。

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等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所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所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。

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

確認及終止確認 (續)

倘本集團保留已轉讓金融資產所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所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列賬，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。

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) 其於為收取現金流量而持有金融資產的業務模式持有；及
- (b) 其合約條款於特定日期產生僅作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現金。

綜合財務報表附註

截至二零二三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)

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應用香港財務報告準則第3號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。

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、於初步確認後指定按公允值計入損益之金融資產及應用香港財務報告準則第3號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)。該等投資按公允值列賬，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之一部分，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。

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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、取消或屆滿時，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及計息借貸。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的情況下按成本列賬。

金融資產及其他項目的減值

本集團就按攤銷成本計量的金融資產、租賃應收款項及強制性按公允值計入其他全面收益 (按照香港財務報告準則第9號適用減值規定) 確認預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 之虧損撥備。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，本集團則會按等同全期預期信貸虧損的金額計量某一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。

綜合財務報表附註

截至二零二三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)

預期信貸虧損之計量 (續)

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同信貸風險特徵分組：

- (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自初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。得出的虧損撥備變動於損益中確認為減值收益或虧損並對金融工具賬面值作相應調整。

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) 有內部所得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。

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)

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，包括歷史經驗及無須付出過多成本或努力後即可獲得的前瞻性資料。具體而言，評估時會考慮以下資料：

- 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

截至二零二三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) 借款人具充分實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (c) 較長遠的經濟及業務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，本集團應用簡化法計算預期信貸虧損。本集團根據於各報告日期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設立一個撥備矩陣，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務困難。
- (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務困難的經濟或合約原因，向借款人授出概不考慮的特許權。
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。
- (e) 金融資產因財務困難而失去其活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，該折扣反映已產生信貸虧損。

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賬面總值。本集團預期不會大幅收回撇銷金額。然而，經考慮法律意見(如適當)後，被撇銷之金融資產仍可根據本集團收到到期款項之程序實施強制執行。任何其後之收回於損益中確認。

2. 主要會計政策 (續)

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指可隨時轉換為已知現金金額且價值變動風險較低的短期高流動性投資(扣除銀行透支)。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。取決於指數或利率的可變租賃付款於開始日期使用指數或利率初步計量，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觸發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(即賬面總值扣除虧損撥備)。

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迄今已履約部分的款項。

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。

全面完成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，並參考截至報告期末產生的成本佔各履約責任的總估計成本的百分比計量。

綜合財務報表附註

截至二零二三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)

就於某一時間點轉移物業控制權的物業銷售合約而言，收益於客戶獲得已竣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，倘融資部分的影響重大，本集團調整已承諾的代價金額。於釐定交易價格時，當合約包括重大融資部分（即向客戶轉移貨品或服務而客戶或本集團獲得重大融資利益時），本集團就貨幣時間價值之影響調整已承諾代價。重大融資部分之影響與客戶之合約收益分開，於損益中確認為利息收入或利息開支。

本集團經參考（倘適用）合約中隱含利率（即將貨品或服務之現金售價貼現至預付或拖欠金額之利率）、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。應收款項乃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，本集團方會確認合約負債。於該期間內，除非利息開支合資格資本化，否則任何重大融資部分（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。本公司之功能貨幣為港元。

外幣交易乃按於交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣計值之貨幣資產及負債以年終匯率換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中確認，惟就直接於權益中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中確認。

有別於呈列貨幣的所有集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣（「海外業務」）按下列基準換算為呈列貨幣：

- 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換算。
- 各全面收益表的收入及開支按平均匯率換算。
- 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）或一項出售涉及失去對一間附屬公司（包括一項海外業務）之控制權而言，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，並於確認出售收益或虧損時，從權益重新分類至損益。
- 部分出售本集團於一間附屬公司（包括一項海外業務）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

截至二零二三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料來源，從而評估其物業、廠房及設備有否出現可能減值或先前提已確認的減值虧損已不再存在或可能減少的任何跡象。倘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 (以較高者為準) 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)。

倘估計資產或現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則該資產或現金產生單位之賬面值調降至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認為開支。

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32。

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，於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計。對估計之修訂之影響 (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轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未行使，先前於購股權儲備中確認之款項將轉撥至累計溢利。

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，並將新獎勵指定為於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應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步計量，其中包括

- (a) 租賃負債的初步計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減任何已收取的租賃激勵；
- (c) 本集團產生的任何初步直接成本；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

截至二零二三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)

其後，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。

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步計量。

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，或倘該利率不易釐定，則採用承租人之增量借貸利率。

其後，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。倘浮動利率變動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，則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

截至二零二三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性差額計提撥備。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收回該資產或清償該負債的期間預期將適用的稅率計量，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，以致可扣稅暫時性差額、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性差額作出撥備，惟倘暫時性差額的撥回時間由本集團控制及該暫時性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) 對本集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團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（這意味著各自的控股公司、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) 某一實體為第三方實體的合營公司且另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (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。倘本集團本身就屬此類計劃，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有重大影響或是該實體（或該實體的控股公司）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

截至二零二三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，除非該等分部有類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類似。倘個別非重大經營分部共同分用大部分該等標準，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，包括對認為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須作出重大判斷。本集團已考慮適用於該等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，銷售物業被視為於某一時間點達成的履約責任。

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)

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14。

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)。

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及基於現行市況之估計銷售淨值評估持作銷售的物業之可變現淨值。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重估。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未來售價等內部估計。本集團亦委聘獨立專業估值師評估持作銷售的物業之可變現淨值。有關本集團持作銷售的物業的詳情載於綜合財務報表附註19。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

重大會計估計及判斷 (續)

估計不確定因素的主要來源 (續)

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時，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。

香港財務報告準則之未來變動

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

香港會計準則第1號之修訂	會計政策之披露 ^[1]
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ^[1]
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ^[1]
香港財務報告準則第17號	保險合約 ^[1]
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料 ^[1]
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^[2]
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 ^[2]
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ^[2]
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ^[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ^[3]

^[1] 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[2] 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[3] 待釐定生效日期

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

3. 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500個（二零二二年：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8,441,000港元（二零二二年：1,939,000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500個（二零二二年：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25%（二零二二年：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11,412,000港元（二零二二年：10,822,000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。進行分析之基準與二零二二年相同。

綜合財務報表附註

截至二零二三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 (惟該等評估為履約情況欠佳或不履約者除外) 之信貸風險較低。

於報告期末，由於本集團最大債務人及五 (二零二二年：五) 大債務人之未償還結餘分別佔其他應收款項總額之77% (二零二二年：62%) 及100% (二零二二年：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。年內並無計提減值虧損 (二零二二年：減值虧損580,000港元)。

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)

內部信貸評級	預期			賬面淨值
	總賬面值	信貸虧損	虧損撥備	
	千港元		千港元	千港元
於二零二三年六月三十日				
履約中 (附註(i))	28,330	12個月	-	28,330
履約情況欠佳 (附註(ii))	-	全期	-	-
不履約 (附註(iii))	4,917	全期	4,917	-
	33,247		4,917	28,330
於二零二二年六月三十日				
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	5,274	-
	37,307		5,274	32,033

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

截至二零二三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)

於二零二三年六月三十日，本集團就其他應收款項確認虧損撥備4,917,000港元(二零二二年：5,274,000港元)。本年度其他應收款項之虧損撥備變動概述如下。

	12個月預期		總計	
	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	千港元
於二零二三年六月三十日				
於報告期初	-	-	5,274	5,274
匯兌調整	-	-	(357)	(357)
於報告期末	-	-	4,917	4,917
於二零二二年六月三十日				
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

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。於二零二三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。已於損益中確認年內減值虧損撥回8,450,000港元(二零二二年: 18,618,000港元)(附註20(b))。

綜合財務報表附註

截至二零二三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)

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
於二零二三年六月三十日				
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))	19,394	全期	19,394	–
	<u>19,394</u>		<u>19,394</u>	–
於二零二二年六月三十日				
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
	<u>44,703</u>		<u>27,844</u>	<u>16,859</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)

於二零二三年六月三十日，本集團就應收貸款及利息確認虧損撥備19,394,000港元(二零二二年：27,844,000港元)。本年度應收貸款及利息之虧損撥備變動概述如下。

	12個月預期		總計	
	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	千港元
於二零二三年六月三十日				
於報告期初	-	-	27,844	27,844
虧損撥備減少	-	-	(8,450)	(8,450)
於報告期末	-	-	19,394	19,394
於二零二二年六月三十日				
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

綜合財務報表附註

截至二零二三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：

	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
於二零二三年六月三十日			
應付賬款及其他應付款項	164,376	164,376	164,376
帶息借貸	210,124	210,124	210,124
	374,500	374,500	374,500
於二零二二年六月三十日			
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

(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。

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

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	
於二零二三年六月三十日					
<i>指定按公允值計入其他全面收益：</i>					
<i>於香港上市</i>					
— 股本證券	16	119	119	—	—
<i>按公允值計入損益之金融資產：</i>					
非上市投資基金	17(a)	92,500	—	—	92,500
上市股本證券					
— 香港	17(b)	50,530	50,530	—	—
— 中國	17(b)	2,260	2,260	—	—
— 海外	17(b)	829	829	—	—
上市債務工具					
— 香港	17(c)	639	639	—	—
— 海外	17(c)	414	414	—	—
		147,172	54,672	—	92,500
於二零二二年六月三十日					
<i>指定按公允值計入其他全面收益：</i>					
<i>於香港上市</i>					
— 股本證券	16	175	175	—	—
<i>按公允值計入損益之金融資產：</i>					
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

截至二零二三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)

於截至二零二三年及二零二二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。於截至二零二三年六月三十日止年度，公允值計量第三等級均無轉入及轉出。於截至二零二二年六月三十日止年度，33,177,000港元自公允值計量第二等級轉撥至第三等級。

於截至二零二三年及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

	按公允值計入損益之金融資產	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	97,871	74,864
轉至第三等級	-	33,177
公允值減少，於損益中確認	(5,371)	(10,170)
於報告期末	92,500	97,871

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
	二零二三年 千港元	二零二二年 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	23,622	64,694	趨勢分析	市值/市場指數	倘市值/市場指數增加/減少10% (二零二二年: 10%)，則非上市投資基金的公允值將增加/減少2,362,000港元 (二零二二年: 6,469,000港元)。
	53,659	不適用	市場法項下的倒推法 (附註)	權益價值	倘權益價值增加/減少10% (二零二二年: 不適用)，則非上市投資基金的公允值將增加/減少5,366,000港元 (二零二二年: 不適用)。
—Green Asia基金 (定義見附註17(a))	15,219	33,177	報告期末的資產淨額	相關金融資產的 收回率	倘收回率增加/減少5% (二零二二年: 5%)，則Green Asia基金的公允值將增加/減少3,910,000港元 (二零二二年: 6,382,000港元)。

附註：

由於管理層認為近期獨立各方投資非上市投資基金D系列優先股的交易乃假定是按公平基準進行的，採用市場法項下的倒推法推導非上市投資基金的公允值更為合適，故截至二零二三年六月三十日，非上市投資基金的估值方法已由截至二零二二年六月三十日的趨勢分析改為市場法項下的倒推法。

綜合財務報表附註

截至二零二三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

	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
於二零二三年六月三十日					
投資物業	14	280,900	-	-	280,900
於二零二二年六月三十日					
投資物業	14	295,100	-	-	295,100

誠如綜合財務報表附註14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二零二三年六月三十日的公允值時乃採用直接比較法，這與二零二二年所採用的方法一致。於截至二零二三年及二零二二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。於截至二零二三年六月三十日止年度，公允值計量第三等級概無轉入及轉出。於截至二零二二年六月三十日止年度，295,100,000港元已由公允值計量第二等級轉撥至第三等級。

於截至二零二三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如下：

公允值計量第三等級之變動

	投資物業	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	295,100	-
轉至第三等級	-	295,100
公允值減少，於損益中確認	(14,200)	-
於報告期末	280,900	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
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元			
以公允值計量之投資物業 投資物業	280,900	295,100	直接比較法	市場單位價格介乎每 平方呎33,000港元 至每平方呎46,000 港元	倘市場單位價格增加/減少5% (二零二二年：5%)，則投資 物業之公允值將增加/減少 14,045,000港元(二零二二年： 14,755,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二三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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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)	28,657	49,374
受限制銀行存款	21,411	18,217
現金及現金等值物	20,609	60,474
	70,677	128,065
<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)	164,376	128,639
帶息借貸	210,124	244,218
	374,500	372,857

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。於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度內，並無就目標、政策或程序作出變動。

5. 收益

收益

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

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

其他利息收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	88,186	4,705
	4,823	4,406
	452	1,404
	212	616
	5,487	6,426
	93,673	11,131
	296	86
	668	2,098
	2	–
	966	2,184
	94,639	13,315

6. 其他收入

管理費收入

雜項收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	1,237	1,157
	1,386	560
	2,623	1,717

綜合財務報表附註

截至二零二三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)定期覆核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。本公司執行董事認為,度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。年內,度假村及物業發展分部包括發展中物業及持作銷售的物業。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金收入而持有之商用物業。投資控股分部包括持有投資基金、股本證券、債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二三年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下:

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	88,186	4,823	664	93,673
其他收益及收入	1,392	965	100	2,457
	89,578	5,788	764	96,130
業績				
分部業績	5,546	(12,833)	(31,174)	(38,461)
未分配公司收入				9,582
未分配公司費用				(8,526)
融資成本				(9,429)
除稅前虧損				(46,834)
稅項				3,168
年度虧損				(43,666)

7. 分部資料 (續)

於二零二三年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二三年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 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	756,532	283,397	177,211	1,217,140	82,678	1,299,818
負債	(280,966)	(204,275)	(160)	(485,401)	(12,270)	(497,671)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添折舊	7	-	-	7	25	32
—物業、廠房及設備	(37)	-	(17)	(54)	(2,322)	(2,376)
出售按公允值計入損益之 金融資產之虧損淨額	-	-	(889)	(889)	-	(889)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值減少淨額	-	-	(29,123)	(29,123)	-	(29,123)
投資物業之公允值減少淨額	-	(14,200)	-	(14,200)	-	(14,200)
應收貸款及利息減值虧損撥回	-	-	-	-	8,450	8,450
物業、廠房及設備撤銷	(4)	-	-	(4)	-	(4)

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

7. 分部資料 (續)

截至二零二二年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

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

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	110	-	-	110	2,325	2,435
折舊						
—物業、廠房及設備	(39)	-	(52)	(91)	(2,163)	(2,254)
—使用權資產	-	-	-	-	(285)	(285)
出售按公允值計入收益之						
金融資產之收益淨額	-	-	937	937	-	937
按公允值計入損益之金融資產之						
公允值減少淨額	-	-	(128,823)	(128,823)	-	(128,823)
投資物業之公允值減少淨額	-	(21,600)	-	(21,600)	-	(21,600)
應收貸款及利息減值虧損撥回	-	-	-	-	18,618	18,618
其他應收款項減值虧損	(580)	-	-	(580)	-	(580)
物業、廠房及設備撤銷	(57)	-	-	(57)	(240)	(297)

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	5,415	6,312
中國	88,258	4,819
	93,673	11,131

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	349,114	365,627
中國	71	113
	349,185	365,740

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

主要顧客資料

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

8. 融資成本

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

9. 除稅前虧損

已扣除 (計入) 下列各項：

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

綜合財務報表附註

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

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
土地增值稅	1,730	-
遞延稅項		
暫時性差額（撥回）撥備（附註27）	(4,898)	1,441
本年度稅項（抵免）開支	(3,168)	1,441
稅項（抵免）開支對賬		
除稅前虧損	(46,834)	(161,436)
按適用稅率計算之所得稅	(9,227)	(27,994)
釐定應課稅溢利時不可扣減開支之稅務影響	5,443	25,505
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(1,345)	(3,362)
未確認稅項虧損	2,386	5,966
動用過往未確認稅項虧損	(3,817)	-
未確認暫時性差額	2,095	1,788
動用過往未確認暫時性差額	-	(44)
土地增值稅	1,730	-
土地增值稅之企業所得稅影響	(433)	-
其他	-	(418)
本年度稅項（抵免）開支	(3,168)	1,441

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

截至二零二三年及二零二二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)	朱新暉 千港元 (附註i)	劉智強 千港元 (附註ii)	餘達志 千港元	趙傑文 千港元 (附註iii)	陳建強 千港元 (附註iv)	總額 千港元
截至二零二三年 六月三十日止年度									
袍金	240	240	-	240	-	360	322	1	1,403
其他酬金									
薪金及其他福利	1,032	744	-	-	-	-	-	-	1,776
酌情花紅	106	86	-	-	-	-	-	-	192
退休福利計劃供款	8	-	-	-	-	-	-	-	8
總酬金	1,386	1,070	-	240	-	360	322	1	3,379
截至二零二二年 六月三十日止年度									
袍金	240	240	201	39	157	360	360	-	1,597
其他酬金									
薪金及其他福利	1,035	131	3	-	-	3	3	-	1,175
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	1,275	371	204	39	157	363	363	-	2,772

綜合財務報表附註

截至二零二三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為執行董事。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) 於二零二二年十二月七日，劉智強先生退任本公司獨立非執行董事。
- (iii) 於二零二三年五月二十三日，趙傑文先生辭任本公司獨立非執行董事。
- (iv) 於二零二三年六月二十九日，陳建強先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

截至二零二三年及二零二二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，截至二零二三年及二零二二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兩名董事 (二零二二年：一名董事)，其酬金詳情載於上文(a)。其餘三名 (二零二二年：四名) 人士之酬金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及其他福利	2,755	3,261
酌情花紅	310	–
退休福利計劃供款	53	29
	3,118	3,290

三名 (二零二二年：四名) 最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員人數	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	2	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

於截至二零二三年及二零二二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。於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度，該等最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

12. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
計算每股基本虧損所採用之本公司擁有人應佔年度虧損	(43,449)	(162,877)
	二零二三年 股份數目	二零二二年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均普通股數目	2,505,105,739	2,505,105,739

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

13. 股息

董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止年度之股息（二零二二年：無）。

14. 投資物業

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

附註：

- (a) 於報告期末，本集團賬面值280,900,000港元（二零二二年：295,100,000港元）的投資物業已抵押為本集團獲授之銀行借貸（附註23(a)）及銀行融資作擔保。
- (b) 於兩個報告期間末持有之投資物業均由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司估值。該估值乃符合《香港測量師學會物業估值標準》，使用公開市場基準以直接比對方式並假設其交吉銷售空置物業或參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據進行。鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺寸和樓齡，作出調整，並用於物業估值。此估值方法所採用最重大的輸入數據為每平方呎價格。
- 本集團為賺取租金或資本增值而持有租賃項下之所有物業權益均採用公允值模式計量，並分類為投資物業。
- (c) 本集團的投資物業均位於香港，餘下未到期之租期為36年（二零二二年：37年）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

14. 投資物業 (續)

租賃安排—作為出租人

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

經營租賃所得租賃收入載於綜合財務報表附註5。

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

以下為將從經營租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期分析。

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

15. 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及 二零二二年七月一日	71,300	1,231	1,473	74,004
新增	–	–	32	32
撇銷	–	–	(87)	(87)
匯兌調整	–	–	(22)	(22)
於二零二三年六月三十日	71,300	1,231	1,396	73,927
累計折舊				
於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及 二零二二年七月一日	2,802	164	398	3,364
本年度費用	1,868	246	262	2,376
撇銷	–	–	(83)	(83)
匯兌調整	–	–	(15)	(15)
於二零二三年六月三十日	4,670	410	562	5,642
賬面淨值				
於二零二三年六月三十日	66,630	821	834	68,285
於二零二二年六月三十日	68,498	1,067	1,075	70,640

附註：

於報告期末，本集團賬面值66,630,000港元(二零二二年：68,498,000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

截至二零二三年六月三十日止年度

16. 指定按公允值計入其他全面收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公允值		
上市股本證券－香港	119	175

上市股本證券之公允值乃按報告期末之市場報價釐定。

17. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市投資基金	(a)	92,500	97,871
上市股本證券	(b)		
－香港		50,530	79,337
－中國		2,260	3,995
－海外		829	932
上市債務工具	(c)		
－香港		639	997
－海外		414	1,142
		147,172	184,274

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約為7,767,000港元（二零二二年：約為21,394,000港元）及7,452,000港元（二零二二年：約為11,783,000港元）的Green Asia Restructure SP的100%參與可贖回無投票權A類股份及Green Asia Restructure SP II的100%參與可贖回無投票權A類股份（「Green Asia基金」）。Green Asia基金為由本集團第三方Green Asia Restructure Fund SPC（「Green Asia」，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由本集團第三方Long Asia Asset Management Limited（一間於開曼群島註冊成立之有限公司）管理）持有之獨立投資組合。

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

17. 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註：(續)

(a) 非上市投資基金主要包括：(續)

(i) (續)

於二零二二年一月十八日，本集團向Green Asia發出贖回通知以贖回Green Asia基金的4,200股A類股份，贖回款項合共30,497,000港元。鑒於Green Asia未能結付所得贖回款項，本集團已向開曼群島大法院（「大法院」）提交針對Green Asia之呈請。因此，德勤•關黃陳方會計師行之黎嘉恩先生及陳文海先生及Deloitte & Touche LLP之Michael Green先生已於二零二二年七月六日根據大法院之判令獲共同及個別委任為Green Asia基金之接管人。於二零二三年六月三十日，贖回款項21,918,000港元（二零二二年：30,497,000港元）已計入並確認為「其他應收款項」。

於報告期末，本集團於Green Asia基金的投資的公允值約為15,219,000港元（二零二二年：33,177,000港元），乃管理層經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司根據Green Asia基金於報告期末的資產淨值就Green Asia基金出具的估值報告釐定。

(ii) 於報告期末，非上市投資基金包括金山投資組合（「金山投資組合」）5,000,000股參與無投票權股份，總認購金額為5,000,000美元，相當於Huangpu River Capital SPC（「Huangpu River基金」）旗下金山投資組合的約16.67%（二零二二年：16.67%）。

Huangpu River基金為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司及註冊為獨立投資組合公司。Huangpu River基金的投資目的是通過投資北京地平線機器人技術研發有限公司（該公司主要從事根據人工智能演算法開發及製造智能處理器、開發相關軟件及硬件，以及提供雲服務業務）的C輪優先股，達致資本增值。

於報告期末，本集團於Huangpu River基金的投資的公允值約為53,659,000港元（二零二二年：36,258,000港元），乃根據一名獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司基於市場法下的倒推法（二零二二年：趨勢分析）評估得出。

(b) 於這兩年，上市股本證券的公允值乃主要基於活躍市場的報價。

於報告期末，賬面值約為27,244,000港元（二零二二年：21,052,000港元）的按公允值計入損益之金融資產已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於報告期末概無（二零二二年：無）已動用及未償還孖展貸款融資。

(c) 於報告期末，本集團分別持有約639,000港元（二零二二年：997,000港元）及414,000港元（二零二二年：1,142,000港元）之香港及海外上市債務工具，分別按固定年利率7.25%（二零二二年：7.25%）及7.25%（二零二二年：7.25%）計息。於報告期末，該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

18. 發展中物業

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

發展中物業位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

發展中物業已於年內竣工，且其成本已轉撥至持作銷售的物業。

19. 持作銷售的物業

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

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

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

於二零二三年六月三十日，賬面值約人民幣30,097,000元 (相當於約32,884,000港元) (二零二二年：不適用) 之若干持作銷售的物業遭中國無錫法院就向本集團提出的申索凍結，進一步詳情載於該等綜合財務報表附註33。

於報告期末，並無 (二零二二年：無) 預期將於超過12個月後收回之持作銷售的物業。

20. 其他應收款項

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

附註：

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

於報告期末，授予另一名第三方借款人（本公司前任董事袁志平先生的配偶於其中擁有股權並為其中的一名董事，直至其於二零一九年十二月十四日辭任為止）本金額為19,394,000港元（二零二二年：27,744,000港元）之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息（二零二二年：4%）。根據日期為二零二一年九月八日的延期安排，本集團同意按以下方式進一步延長還款日期：(i)於二零二二年一月三十一日或之前還款3,000,000港元，該款項已於截至二零二二年六月三十日止年度償還；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前還清剩餘款項。

本金額及應收利息8,450,000港元已於年內償還，而剩餘款項19,394,000港元逾期。鑒於拖欠償還剩餘款項，本集團已於二零二三年二月向香港特別行政區高等法院提出強制清盤借款人的呈請。於二零二三年九月二十日，清盤借款人的法院命令已授出。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

20. 其他應收款項 (續)

附註：(續)

(b) 年內應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

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

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

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

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款項21,918,000港元(二零二二年：30,497,000港元)，詳情載於綜合財務報表附註17(a)。贖回款項為無抵押、不計息及按要求償還。

21. 受限制銀行存款以及現金及現金等值物

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及手頭現金	(a)	37,402	54,863
存於證券經紀現金	(b)	4,618	23,828
		42,020	78,691
減：下列各項下的受限制銀行存款			
—物業建設的指定銀行賬戶	(c)	(21,204)	(18,217)
—其他		(207)	—
	(d)	(21,411)	(18,217)
綜合財務狀況表及現金流量表所載		20,609	60,474

附註：

- (a) 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，本集團須將就預售收取之若干所得款項存放於銀行的指定賬戶。該限制將於獲得房地產證時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。
- 於二零二二年六月三十日，人民幣650,000元（相當於762,000港元）因延遲向客戶轉交物業而被扣押、查封及凍結。是項糾紛已於年內解決。
- (d) 於二零二三年六月三十日，銀行存款約人民幣19,591,000元（相當於21,405,000港元）（二零二二年：不適用），其中大部分存放於物業建設的指定銀行賬戶，已被中國無錫法院凍結，內容有關對本集團的索償，進一步詳情載於該等綜合財務報表附註33。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

22. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付賬款			
向第三方	(a)	145,690	79,134
其他應付款項			
應計費用及其他債務		18,686	17,783
已收按金		190	2,548
合約負債	(b)	25,042	86,368
土地出讓金撥備	(c)	-	31,722
		43,918	138,421
		189,608	217,555

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃於報告期末按確認日期呈列，如下所示：

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

(b) 合約負債

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

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

於報告期末，並無(二零二二年：無)預期將於超過12個月後清償之合約負債。

(c) 該款項為無抵押、不計息且於截至二零二三年六月三十日止年度已悉數償還。

23. 帶息借貸

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	202,190	232,190
其他無抵押借貸	(b)	7,934	12,028
		210,124	244,218

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.25%計息(二零二二年：按香港銀行同業拆息加2.25%計息)並須於二零二三年十一月(二零二二年：二零二三年十一月)一次性清償。年內之實際年利率為4.24%(二零二二年：2.13%)。由於銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為流動負債，儘管董事認為銀行將不會於預定到期日之前行使要求還款之權利。銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：
- (i) 抵押本集團賬面值分別約為280,900,000港元(二零二二年：295,100,000港元)及66,630,000港元(二零二二年：68,498,000港元)的投資物業及物業、廠房及設備；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的委託協議。截至二零二三年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為4,823,000港元(二零二二年：約4,406,000港元)；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險賠償的委託協議。
- (b) 於報告期末，本集團的其他借貸為無抵押，按固定年利率10%(二零二二年：6.5%至10%)計息，及須於12個月內償還。

24. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	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

截至二零二三年六月三十日止年度

25. 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。

26. 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、代理、財務或法律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12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授出時支付1港元。授出之購股權並無歸屬期。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。於二零二三年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為250,510,574股（二零二二年：250,510,574股），佔本公司已發行股本約10%（二零二二年：10%）。

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零二三年及二零二二年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

27. 遞延稅項

於本年度內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初	100,611	101,517
於損益中(抵免)扣除(附註10)	(4,898)	1,441
匯兌調整	136	(2,347)
於報告期末	95,849	100,611

於報告期末已確認遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
折舊撥備	-	-	(3,105)	(2,978)
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	-	-	(9,010)	(9,319)
發展中物業及持作銷售的物業的 公允值調整	-	-	(84,740)	(89,092)
稅項虧損	1,006	778	-	-
遞延稅項資產(負債)	1,006	778	(96,855)	(101,389)
抵銷	(1,006)	(778)	1,006	778
遞延稅項負債淨額	-	-	(95,849)	(100,611)
預期將於12個月以後收回/ 結算之金額	-	-	(95,849)	(100,611)

結餘指收購一間附屬公司產生的持作銷售的物業(二零二二年：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。

27. 遞延稅項 (續)

未確認遞延稅項資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於香港產生之稅項虧損	282,502	268,043
於中國產生之稅項虧損	356	15,622
	282,858	283,665

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損約282,502,000港元(二零二二年：268,043,000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額均不會到期。

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，期限為自稅項虧損產生之年度起計最多五年：

到期年度	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
二零二五年	-	3,650
二零二六年	356	11,972
	356	15,622

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

28. 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
二零二三年			
於報告期初	244,218	-	244,218
匯兌調整	(714)	-	(714)
融資活動之現金流出： 償還銀行及其他借貸	(33,380)	-	(33,380)
於報告期末	210,124	-	210,124
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

29. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下開支：

已訂約但未撥備：

- 發展中物業之開支
- 持作銷售的物業之空調作業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
	-	73,474
	19,667	-
	19,667	73,474

30. 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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司董事吳濤先生 為關聯者之實益擁有人	諮詢費	-	775

(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

截至二零二三年六月三十日止年度

31. 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	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	31(a)	842,902	845,310
流動資產			
其他應收款項		746	480
銀行結餘及現金		5,444	1,759
		6,190	2,239
流動負債			
其他應付款項		913	663
帶息借貸		202,190	232,190
		203,103	232,853
流動負債淨額		(196,913)	(230,614)
總資產減流動負債		645,989	614,696
非流動負債			
應付一間附屬公司款項		134,573	97,581
資產淨額		511,416	517,115
資本及儲備			
股本	24	25,051	25,051
儲備	31(b)	486,365	492,064
權益總額		511,416	517,115

31. 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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市股份，按成本	89,046	89,046
應收附屬公司款項	806,140	805,208
	895,186	894,254
減值虧損撥備	(52,284)	(48,944)
	842,902	845,310

應收附屬公司款項為無抵押、不計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

截至二零二三年六月三十日止年度

31. 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	本公司持有已發行／ 繳足股本／ 註冊資本比例		主要業務
			直接	間接	
實力投資發展有限公司	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530,000,000元 (二零二二年：人民幣 486,800,000元)／繳足資本 人民幣517,724,000元 (二零二二年：人民幣 484,500,000元) (附註)	-	100%	物業發展
諾科達智駕有限公司 (「諾科達」)	香港／有限公司	普通股10,000,000港元	-	51%	自動駕駛
諾科達資本管理有限公司	香港／有限公司	普通股2,000,000港元	-	51%	就證券提供意見及資 產管理

附註：

於二零二二年八月二十四日，無錫市場監督管理局(「市場監督管理局」)批准本集團將註冊資本由人民幣486,800,000元增加至人民幣511,800,000元。於二零二三年一月九日，市場監督管理局批准本集團將註冊資本由人民幣511,800,000元進一步增加至人民幣530,000,000元。

於二零二二年八月、二零二二年九月及二零二三年一月，本集團分別完成注資人民幣2,224,000元、人民幣25,000,000元及人民幣6,000,000元。於該等綜合財務報表獲授權日期，未繳資本為人民幣12,276,000元。

31. 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)

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。

(b) 本公司儲備之變動

	股份溢價 千港元 (附註25(a))	資本 贖回儲備 千港元 (附註25(c))	資本儲備 千港元 (附註25(d))	累計虧損 千港元	總額 千港元
於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 及二零二二年七月一日	406,743	11,931	204,610	(131,220)	492,064
年度虧損及年度全面 虧損總額	-	-	-	(5,699)	(5,699)
於二零二三年六月三十日	406,743	11,931	204,610	(136,919)	486,365

在符合綜合財務報表附註25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67,691,000港元（二零二二年：約73,390,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止年度

32. 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計劃管理局註冊。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訂明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。

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，而本集團該等實體須按僱員基本薪金的一定比例供款，為僱員的退休福利提供資金。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。

於報告期末，概無已沒收之供款可用作扣減未來數年之應付供款。

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例所訂明之比率向計劃應付之供款。

33. 或然負債

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

民事起訴狀指稱（其中包括）：(i)於二零一三年十二月，原告向陳先生支付建築工程按金人民幣20,000,000元（相當於約21,852,000港元），而陳先生未能於所有退還條件均已達成的情況下向原告退還該按金；(ii)於二零一五年七月，原告向陳先生提供貸款人民幣20,000,000元（相當於約21,852,000港元），而陳先生未能償還該貸款；及(iii)於二零一七年五月，無錫盛業承認該按金及貸款（統稱「指稱債務」）已用於發展項目，並同意與陳先生共同償還指稱債務。

原告正尋求法院責令：(i)陳先生及無錫盛業共同償還指稱債務人民幣40,000,000元（相當於約43,704,000港元）及利息約人民幣34,300,000元（相當於約37,476,000港元）（計算至二零二三年四月十三日）；及(ii)陳先生及無錫盛業承擔訴訟費。為此，法院已頒令查封及凍結陳先生及無錫盛業的銀行存款及其他資產，作為財產保全措施。

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

34. 報告期後事項

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

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

五年財務概要

以下為本集團之已刊發業績以及資產及負債概要：

業績

	截至六月三十日止年度				二零二三年 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	二零二二年 千港元	
收益	17,011	248,384	253,977	11,131	93,673
除所得稅前虧損	(78,215)	(256,904)	(59,565)	(161,436)	(46,834)
稅項抵免(支出)	464	1,755	(662)	(1,441)	3,168
年度虧損	(77,751)	(255,149)	(60,227)	(162,877)	(43,666)
本公司股權持有人應佔虧損	(77,751)	(255,149)	(60,227)	(162,877)	(43,449)

資產及負債

	於六月三十日				二零二三年 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	二零二二年 千港元	
總資產	2,359,681	1,889,272	1,654,221	1,436,359	1,299,818
負債總額	(1,016,473)	(816,709)	(605,473)	(563,372)	(497,671)
	1,343,208	1,072,563	1,048,748	872,987	802,147
本公司股權持有人應佔權益	1,343,208	1,072,563	1,048,748	872,987	797,464

投資物業、物業、廠房及設備項下土地及樓宇以及持作銷售的物業之詳情

本集團於二零二三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%

本集團於二零二三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%

本集團於二零二三年六月三十日持有之持作銷售的物業的詳情如下：

名稱／地點	竣工年份	概約佔地面積	概約竣工		租約屆滿年份	類型	實際持有百分比
			總樓面面積	租約屆滿年份			
中國							
中國 江蘇省 無錫市 惠山區 天一新城 天河路兩側	二零二三年	29,326平方米	124,158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	本公司股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「公司細則」	指	本公司的公司細則
「主席」	指	董事會主席
「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	本公司董事
「按公允值計入損益」	指	按公允值計入損益
「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
「二零二三年財政年度」	指	截至二零二三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
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「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