



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



2019
年報



* 僅供識別

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	4
董事及高層管理人員之履歷	9
董事會報告	12
企業管治報告	18
環境、社會及管治報告	31
獨立核數師報告	43
綜合全面收益表	48
綜合財務狀況表	49
綜合權益變動表	50
綜合現金流量表	52
綜合財務報表附註	54
五年財務概要	117
投資物業及發展中物業詳情	118
釋義	119

董事會

執行董事

吳瞻明先生 (主席)
袁志平先生 (行政總裁)

非執行董事

吳濤先生
姚維榮先生

獨立非執行董事

劉智強先生
余達志先生
趙傑文先生

審核委員會

余達志先生 (主席)
劉智強先生
趙傑文先生

薪酬委員會

劉智強先生 (主席)
趙傑文先生
余達志先生

提名委員會

吳瞻明先生 (主席)
劉智強先生
趙傑文先生

公司秘書

陸珊女士

香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
8樓803室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

在香港之股份過戶登記分處

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

在百慕達之股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

主要銀行

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

核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

律師

禮德齊伯禮律師行
繆氏律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司: 519

網址

<http://www.applieddev.com>

主席報告書

本人謹代表董事會向股東呈報本集團二零一九年財政年度的業績。

業績

二零一九年財政年度，本公司錄得虧損約77,751,000港元，而截至二零一八年六月三十日止年度錄得溢利約為10,638,000港元。本集團業績之虧損主要由於發展中物業的撇減約65,576,000港元所致。

展望

未來一個財務年度，市場風雲變幻，不可測因素增多。本公司將面對更加複雜的國內外環境和競爭壓力。本人將帶領公司全體同仁承前啟後，砥礪前行。為加強公司各方面治理，本公司期望對現有投資項目積極管理，實現保值增值，繼續夯實地產、投資金融等現有業務，力爭盡快扭轉虧損。本公司期望在以下幾個方面積極改進，以提升公司的業務競爭能力：

- 一、 優化公司治理結構，提升內控和合規性要求，讓公司更穩健規範的運行，這是投資者增加對公司未來發展信心的基礎。
- 二、 對公司現有資產提升新的價值增值機會，集團下屬無錫盛業項目經過二年多的開發建設，目前市場銷售情況良好，公寓及商業部分通過銷售、招商及運營團隊的努力，預計將在下一個財政年度為公司帶來較好的投資回報及商業聲譽。
- 三、 合理規劃公司未來發展戰略，並在新的財政年度逐步穩健實施。公司將圍繞地產和投資兩大主業板塊，挖掘好的項目和投資機會，增強公司的盈利能力與水平。

新的財政年度，預期為公司穩定發展的一年，本人將帶領全體同仁務實創新、開拓奮進，凝聚所有持份者的力量，讓集團每一個員工成為利潤的創造者及貢獻者，為公司及全體投資者創造更好的價值。

承董事會命

吳瞻明

主席

香港，二零一九年九月三十日

業務回顧

於二零一九年財政年度，本集團的主要業務為度假村及物業發展、物業投資以及投資控股。

度假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業海港股份有限公司後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，預期第一及第二期住宅部分之建設將分別於二零一九年第三季度及二零二零年第二季度竣工，並預期整個項目之建設將於二零二一年第四季度竣工。直至二零一九年六月三十日，發展中物業預售的合約總額為約441,180,000港元。第一批物業將於二零一九年交付。董事會相信，銷售發展中物業將為本集團帶來收益。

物業投資

本集團於二零一八年十月開始就位於香港金鐘道89號力寶中心一期24樓全層之投資物業（「分拆物業」）進行分拆，並於二零一九年二月完成分拆。於完成分拆後，董事會相信分拆物業預期會為本集團帶來滿意回報。

於二零一九年三月四日，本公司之全資附屬公司超勇投資與一名第三方及一名代理訂立臨時買賣協議，以出售分拆物業的四個單位，代價為108,300,000港元。出售事項已完成及本集團確認出售淨收益為8,316,000港元。

本集團投資物業（包括分類為持作出售之資產）於二零一九年六月三十日之公允值為489,732,000港元（二零一八年：530,000,000港元）。截至二零一九年財政年度，投資物業之公允值增加44,535,000港元（二零一八年：27,000,000港元）。

於二零一九年財政年度，本集團投資物業貢獻租金收入合共457,000港元（二零一八年：2,772,000港元）。於二零一九年財政年度之租金收入總額減少主要由於截至二零一八年六月三十日止年度出售招商局大廈內之投資物業及分拆物業於二零一八年十月至二零一九年二月期間進行了分拆工程。

投資控股

於二零一九年財政年度，本集團就投資金融資產錄得利息及股息收入16,554,000港元（二零一八年：971,000港元）。

1. 於二零一八年六月二十八日，本集團訂立一份基石投資協議，按每股2.28港元的發售價認購弘陽地產集團有限公司（「弘陽」）的股份，總代價為300,000,000港元。弘陽的股份（股份代號：1996）自二零一八年七月十二日起已於聯交所主板上市。本集團獲配發131,578,000股普通股，佔弘陽股權約4%。該投資已確認為按公允值計入損益（「按公允值計入損益」）之金融資產。於二零一九年六月三十日，於弘陽投資之賬面值約為351,313,000港元。

管理層討論及分析

於二零一九年七月二十六日，本集團以每股2.55港元的價格向一名第三方出售弘陽的18,500,000股普通股，總代價為47,175,000港元，該事項已於二零一九年七月完成。出售按公允值計入損益之金融資產的虧損淨額2,220,000港元預計於截至二零二零年六月三十日止財政年度確認。於二零一九年八月十五日，本集團與一名第三方訂立買賣協議，以每股介乎2.30港元至2.75港元的價格出售弘陽37,000,000股普通股。該出售事項已於二零一九年十月十日完成。於完成後，本集團持有弘陽76,078,000股股份，佔弘陽全部已發行股本的約2.29%。

2. 於二零一九年財政年度，本集團透過收取於完成日期公允值為214,200,000港元的卓爾智聯集團有限公司（「卓爾」）的140,000,000股普通股清償股東貸款200,000,000港元。卓爾的股份（股份代號：2098）於聯交所主板上市。於二零一九年六月三十日，於卓爾投資之賬面值約為147,000,000港元。
3. 於二零一九年六月三十日，本集團投資Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II，賬面值分別約為138,898,000港元及61,099,000港元。
4. 於二零一八年六月十四日，本公司之全資附屬公司實力投資發展有限公司（「實力投資」）訂立認購協議，據此，實力投資有條件同意向Ruihua International M&A Fund LP（「Ruihua基金」，一家由Cayman Ruihua Investment Management Limited（「Cayman Ruihua」）代理之開曼群島獲豁免有限合夥公司）投資最多600,000,000港元（最少承諾200,000,000港元）。Cayman Ruihua乃本公司時任主要股東香港瑞華之全資附屬公司。Ruihua基金之投資策略為專注投資於中國境內或境外若干行業之私營及上市公司之股權，包括但不限於電訊媒體及科技、大健康、高端設備製造、節能環保及新材料。本集團及Cayman Ruihua已終止認購Ruihua基金而毋須罰金。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產為1,904,818,000港元（二零一八年：1,455,612,000港元），及流動負債為903,498,000港元（二零一八年：642,605,000港元），流動比率為2.1倍（二零一八年：2.3倍）。於二零一九年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,343,208,000港元（二零一八年：1,427,897,000港元）及390,795,000港元（二零一八年：414,491,000港元）。本集團的所有銀行及其他借貸均於一年內償還。於二零一九年六月三十日，本集團的資本負債比率（按銀行及其他借貸總額除以權益總額計算）約為29.1%（二零一八年：29.0%）。

外匯管理

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

財務政策

於二零一九年六月三十日，銀行及其他借貸分別以港元及人民幣計值，約為372,190,000港元（二零一八年：348,000,000港元）及18,605,000港元（二零一八年：66,491,000港元）。銀行及其他借貸結餘約118,605,000港元（二零一八年：66,491,000港元）按固定利率計算，餘下結餘按浮動利率計算。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二零一九年財政年度末利率風險並不重大。然而，本集團管理層會不時監察利率風險且於需要時考慮對沖重大利率風險。

經營分部資料

本集團於二零一九年財政年度的經營分部資料詳情載於本年報綜合財務報表附註7。

資本及其他承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大資本承擔而有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支的承擔為223,969,000港元（二零一八年：200,332,000港元）。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團就授予本公司之銀行信貸提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團之投資物業（包括分類為持作出售之資產），其賬面值為489,732,000港元（二零一八年：530,000,000港元）；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的轉讓協議；
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險賠償的轉讓協議；及
- (iv) 本公司提供的公司擔保。

於二零一九年財政年度，本集團訂立有抵押孖展貸款。於二零一九年六月三十日，賬面值為約351,313,000港元的按公允值計入損益之金融資產已質押作為孖展貸款的抵押品及本公司提供之一項公司擔保。

訴訟

本集團於二零一九年財政年度並無其他重大訴訟。

人力資源及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團聘有合共38名（二零一八年：28名）全職僱員及執行董事。於二零一九年財政年度，包括董事酬金在內之員工總成本為8,043,000港元（二零一八年：7,329,000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。

管理層討論及分析

主要風險及不確定因素

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

業務風險

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

市場風險

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

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

財務風險

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

遵守相關法律及規例的情況

就董事會及管理層所知，本集團已於對本集團業務及營運有重大影響之各重大方面遵守相關法律及規例。於回顧財政年度內，本集團並無重大違反或不遵守適用之法律及規例。

與僱員及客戶之關係

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

期後事項

於二零一九年六月三十日，本集團期後事項詳情載於本年報綜合財務報表附註34。

暫停辦理股東登記

為確定出席擬於二零一九年十二月十日（星期二）舉行的股東週年大會及在會上投票的股東資格，本公司將於二零一九年十二月五日（星期四）至二零一九年十二月十日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記。期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為取得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件（連同相關股票）須不遲於二零一九年十二月四日（星期三）下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

董事及高層管理人員之履歷

執行董事

吳瞻明先生，55歲，為主席、執行董事及本公司多間附屬公司的董事。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。

袁志平先生(「袁先生」)，40歲，為執行董事、行政總裁及本公司多間附屬公司的董事。袁先生為香港及英格蘭和威爾士執業律師。袁先生具有超過12年作為中國及香港執業律師之經驗，並於公司法、中國相關公開及私人收購合併以及資本市場交易方面具有豐富經驗。袁先生於二零零一年於香港大學取得法律學士學位及於二零零二年完成法學專業證書課程，彼其後完成實習，並於多間國際知名律師事務所擔任律師。袁先生於二零一六年九月加入本集團。彼自二零一一年至二零一四年於貝克•麥堅時國際律師事務所上海分所擔任特別顧問，負責該所於上海之證券業務。袁先生擔任衍生集團(國際)控股有限公司(一間聯交所上市公司，股份代號：6893)及中國高速傳動設備集團有限公司(一間聯交所上市公司，股份代號：658)之非執行董事。袁先生為隆基泰和智慧能源控股有限公司(一間聯交所上市公司，股份代號：1281)之執行董事、董事會副主席及聯席首席執行官。袁先生自二零一八年八月至二零一九年八月擔任新昌創展控股有限公司(一間聯交所上市公司，股份代號：1781)之獨立非執行董事。袁先生為博愛醫院董事。自二零一四年十月至二零一八年三月，袁先生於豐盛控股有限公司(一間聯交所上市公司，股份代號：607)出任首席營運官。

非執行董事

吳濤先生，50歲，為本公司的非執行董事。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超過20年經驗。由一九九九年一月至二零零四年十二月，彼任職於朗潤控股有限公司江蘇分公司。由二零零五年一月至二零零九年四月，彼為江蘇盛氏國際投資集團有限公司之副行政總裁。由二零零九年五月至二零一五年二月，吳濤先生任職於盛趣信息技術（上海）有限公司（上海盛大網絡發展有限公司之聯屬公司），其最後職位為基金經理。

姚維榮先生（「姚先生」），48歲，為非執行董事及本公司一間附屬公司的董事。姚先生於二零一七年十二月獲委任為董事會主席及執行董事，並於二零一九年八月二十一日調任為非執行董事。姚先生於二零一七年十二月加入本集團。姚先生現任江蘇瑞華副總裁。姚先生在南京審計學院金融專業畢業，並於二零零三年在南京財經大學獲得會計專業資格。姚先生於二零一零年在大連海事大學獲得工商管理碩士學位。姚先生於銀行及金融行業擁有逾20年經驗。於一九九二年八月至二零零三年七月，姚先生任職於中國建設銀行南京支行城南分行，其最後職位為信貸部門主管。於二零零三年七月至二零一一年五月，姚先生任職於南京銀行南京洪武中心支行，其最後職位為副行長。於二零一一年五月至二零一二年二月，姚先生擔任中信證券股份有限公司江蘇分公司南京支部高級管理層。於二零一二年二月至二零一六年三月，姚先生於南京三寶科技小額貸款有限公司擔任總經理。

董事及高層管理人員之履歷

獨立非執行董事

劉智強先生（「劉先生」），70歲，為本公司的獨立非執行董事。劉先生於中港房地產行業積逾38年管理經驗。劉先生於一九七零年獲香港工業專門學院（現稱香港理工大學）頒授高級文憑，主修測量／建築技術。於一九八七年，劉先生成為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生於一九九五年獲委任為恒基兆業發展有限公司董事，後於二零零五年獲委任為恒基中國地產有限公司董事。劉先生曾擔任多項公職，包括建造業訓練局成員、行政上訴委員會成員（二零零三年至二零零九年）以及香港大學－建築測量（榮譽）學位課程（一九九八年至二零零一年）及香港理工大學－建築測量（榮譽）學位課程（二零零五年至二零零七年）之校外考官。劉先生目前擔任之公職包括香港測量師學會紀律委員會成員及政府總部轄下發展局（規劃地政科）上訴審裁團成員。劉先生於二零零一年獲香港政府頒授「太平紳士」榮銜，後於二零零五年獲香港政府頒授「榮譽勳章」。劉先生自二零一三年十二月起擔任豐盛控股有限公司（一間聯交所上市公司，股份代號：607）之獨立非執行董事。

余達志先生（「余先生」），54歲，為本公司的獨立非執行董事。余先生持有澳洲新南威爾斯大學商科學士學位。彼為澳洲會計師公會的資深會員及香港會計師公會的會員。彼亦為香港獨立非執行董事協會之創會會員。余先生於會計、機構融資及資產管理方面擁有多年經驗，並曾於多間香港上市公司出任高級管理層職務。余先生現分別為金源米業國際有限公司（一間聯交所上市公司，股份代號：677）、研祥智能科技股份有限公司（一間聯交所上市公司，股份代號：2308）、中彩網通控股有限公司（一間聯交所上市公司，股份代號：8071）及隆成金融集團有限公司（一間聯交所上市公司，股份代號：1225）之獨立非執行董事。

趙傑文先生（「趙先生」），42歲，為本公司的獨立非執行董事。趙先生持有美國印第安納大學布魯明頓校區工商管理學士學位。彼為二零一一年香港十大傑出青年，現為傑出青年協會主席。在社會服務上，彼為政府認可慈善團體「香港防止虐待長者協會」的創辦人及會長。趙先生曾在滙能集團控股國際有限公司（一間聯交所上市公司，股份代號：1539）擔任高級營業經理。彼現為森保國際有限公司董事，該公司主要從事節能產品及顧問服務。彼在二零一六年被香港政府委任為保育歷史建築諮詢委員會委員。趙先生現為珠海市斗門區中國人民政治協商會議委員、斗門同鄉會副會長、西貢區工商業聯合會常務董事、願景基金會有限公司執行委員會委員及新界總商會青年委員會委員。

董事欣然提呈二零一九年財政年度本公司之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司為一家投資控股公司。本集團之主要業務為(i)度假村及物業發展；(ii)物業投資；及(iii)投資控股。主要附屬公司主要業務的詳情載於綜合財務報表附註31。

香港公司條例附表5所規定之本集團業務進一步討論及分析可參閱本年報第3至8頁所載之「主席報告書」及「管理層討論及分析」，當中載有本集團所面臨之主要風險及不明朗因素之討論、自財政年度末以來所發生對本集團造成影響之重大事件之詳情及本集團業務可能出現之未來發展動向。此外，本公司的環境政策及表現之進一步討論以及本公司與其僱員、客戶及供應商之關係之討論載於本年報的「環境、社會及管治報告」內。有關討論構成本董事會報告之一部份。

業績

本集團二零一九年財政年度之業績載於本年報第48頁之綜合全面收益表。

末期股息

董事會已議決不建議就二零一九年財政年度派發末期股息（二零一八年：無）。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產及負債概要載於本年報第117頁，乃摘錄自本公司經審核綜合財務報表。該概要並不構成經審核綜合財務報表之一部份。

物業、廠房及設備

本集團於二零一九年財政年度物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

投資物業

本集團於二零一九年財政年度投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註13。本集團於二零一九年六月三十日之投資物業詳情載於本年報第118頁。

股本

本公司於二零一九年財政年度股本之變動詳情載於綜合財務報表附註23。

優先購買權

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

董事會報告

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零一九年財政年度，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於二零一九年財政年度儲備之變動詳情分別載於綜合財務報表附註31(b)及本年報第50至51頁之綜合權益變動表。

可供分配之儲備

於二零一九年六月三十日，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125,753,000港元（二零一八年：131,569,000港元）。

主要供應商及客戶

於二零一九年財政年度，度假村及物業發展分部之本集團五大供應商及最大供應商之採購額分別為80%及59%。於二零一九年財政年度，本集團首五大客戶及最大客戶應佔收入總額分別佔本集團物業投資分部所產生收入之100%及38%。於二零一九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，概無董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東（就董事所知擁有本公司已發行股份5%以上股本），於本集團於二零一九年財政年度之五大客戶中擁有任何實益權益。

董事

於二零一九年財政年度及截至本年報刊發日期之董事為：

執行董事：

吳瞻明先生（主席）（於二零一九年八月二十一日獲委任）

袁志平先生（行政總裁）

吳潔玲女士（於二零一八年十月二十二日辭任）

非執行董事：

吳濤先生（於二零一九年八月二十一日獲委任）

姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日由執行董事調任為非執行董事）

郭順根先生（於二零一九年八月二十一日辭任）

獨立非執行董事：

劉智強先生

余達志先生

趙傑文先生

根據公司細則之細則第86(2)及87(1)條，吳瞻明先生、吳濤先生、袁志平先生、劉智強先生及趙傑文先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格膺選連任。

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

獲准許的彌償條文

於二零一九年財政年度及截至本年報日期止，本公司已持續為本公司董事及高級職員購買董事及高級職員責任險，以就董事及高級職員合法履行職責所產生之申索提供保障。

董事服務合約

於即將舉行之股東週年大會上建議膺選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可本集團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

二零一九年財政年度董事薪酬之詳情載於綜合財務報表附註11(a)。

有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條須作出披露的董事資料之變更如下：

1. 於二零一九年八月二十九日，袁志平先生辭任新昌創展控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：1781）之獨立非執行董事。

董事於重大合約之權益

除本董事會報告內「關連交易」一節所披露者外，於二零一九年財政年度末或二零一九年財政年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立董事直接或間接地擁有重大權益之重大合約。

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司根據該條例所存置之登記冊之任何權益或淡倉。

董事會報告

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25。

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二零一九年財政年度任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益，而董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於二零一九年財政年度行使任何該等權利。

股東權益及淡倉

據董事所知，於二零一九年六月三十日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉的人士（董事或本公司主要行政人員除外）如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	普通股數目		
	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
香港瑞華	實益擁有人	559,865,959	22.35%
江蘇瑞華 ^(附註)	受控制法團權益	559,865,959	22.35%
張建斌先生 ^(附註)	受控制法團權益	559,865,959	22.35%

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

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司根據該條例存置的登記冊內的權益或淡倉。

關連交易

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

除上述所披露者外，於二零一九年財政年度內，本公司概無須根據上市規則第14A章項下有關於關連交易披露的條文而作出披露的其他關連交易或持續關連交易。

關聯者之交易

關聯者之交易載於綜合財務報表附註30，屬上市規則第14A章項下之「關連交易」範圍，惟獲豁免遵守申報、週年審閱、公告或獨立股東批准規定。

薪酬政策

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

在釐訂董事之薪酬時已計及彼等各自之職責及對本公司之貢獻，並已參考市場條款。

董事於競爭業務之權益

於二零一九年財政年度及截至本年報日期，概無董事或任何彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何重大權益。

股票掛鈎協議

除綜合財務報表附註25所披露之本公司購股權計劃外，於二零一九年財政年度，本集團概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

董事會報告

管理合約

於二零一九年財政年度，本公司概無訂立任何與本公司所有或任何重大部分業務的管理或行政有關之合約。

足夠之公眾持股量

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

捐款

於二零一九年財政年度，本集團作出的慈善捐款為30,000港元（二零一八年：30,000港元）。

審核委員會

於董事會根據審核委員會建議正式批准通過前，本公司於二零一九年財政年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

核數師

本公司於二零一九年財政年度之綜合財務報表已由中審眾環（香港）會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘中審眾環（香港）會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

代表董事會

吳瞻明

主席

香港，二零一九年九月三十日

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。

企業管治

本公司於二零一九年財政年度遵守上市規則附錄14所載企業管治守則之所有適用守則條文（「守則條文」），惟守則條文第A.4.2條除外。有關偏離詳情及理由載於以下各段：

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均須在獲董事會委任後的首次股東大會上接受重選，而每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。公司細則於以下方面偏離此守則條文：

- (a) 根據公司細則之細則第86(2)條，（其中包括）規定董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待股東於股東大會上批准後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事將任職至本公司下屆股東週年大會為止。

保留此公司細則之原因是為遵守上市規則附錄3第4(2)段之規定。有關獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員之董事於下屆股東週年大會（而非下一次股東大會）方須退任之規定，亦使股東於重選須輪值退任董事的同時，在同一屆股東大會上考慮重選該等新董事。

- (b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數）（包括獨立非執行董事）均須輪值告退，惟擔任本公司董事會主席及／或董事總經理者在任職期間毋須輪值告退，於釐定每年退任董事人數時亦不會被計算在內。儘管有公司細則第87(1)條的條文，實際上，董事會主席吳瞻明先生將自願至少每三年一次於股東週年大會上接受股東重選。因此在實際上，全體董事（包括獨立非執行董事）均至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則作為其董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於二零一九年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

企業管治報告

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

於二零一九年財政年度及截至本年報刊發日期之董事為：

執行董事：

吳瞻明先生（主席）（於二零一九年八月二十一日獲委任）

袁志平先生（行政總裁）

吳潔玲女士（於二零一八年十月二十二日辭任）

非執行董事：

吳濤先生（於二零一九年八月二十一日獲委任）

姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日由執行董事調任為非執行董事）

郭順根先生（於二零一九年八月二十一日辭任）

獨立非執行董事：

劉智強先生

余達志先生

趙傑文先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。參照上市規則所載列之獨立性指引，本公司認為全部獨立非執行董事均為獨立人士。董事之履歷詳情載於本年報第9至第11頁之「董事及高層管理人員之履歷」一節內。

除本年報所披露者外，主席與董事總經理及各董事會成員之間概無其他財務、商業、家庭上之關係或其他重大／相關關係。

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

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

於二零一九年財政年度，全體董事已透過(1)於會議上就本公司的業務營運事宜進行專題討論；及(2)研究、閱讀及學習相關規例及準則，以增強彼等各自職責所需的有關技能及知識。

董事會會議

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

就其他董事會及董事委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會會議或董事委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

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

於二零一九年財政年度，共舉行10次董事會會議及2次股東大會，各董事之出席紀錄載列如下：

	出席次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日調任為非執行董事）	10/10	2/2
袁志平先生	10/10	2/2
吳潔玲女士（於二零一八年十月二十二日辭任）	2/2	1/1
非執行董事		
郭順根先生（於二零一九年八月二十一日辭任）	10/10	0/2
獨立非執行董事		
劉智強先生	10/10	2/2
余達志先生	10/10	2/2
趙傑文先生	10/10	2/2

企業管治報告

主席及行政總裁

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

獨立非執行董事

所有獨立非執行董事之委任固定任期為三年，並須根據公司細則輪值告退。

薪酬委員會

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

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。

於二零一九年財政年度，薪酬委員會舉行了2次會議，以審閱董事之薪酬。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
劉智強先生	2/2
趙傑文先生	2/2
余達志先生（於二零一九年八月二十一日獲委任為薪酬委員會成員）	不適用
姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日辭任薪酬委員會成員）	2/2

提名委員會

提名委員會已按企業管治守則所載訂有書面職權範圍。於本年報日期，提名委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即劉智強先生及趙傑文先生，以及一名執行董事，即吳瞻明先生（彼於姚維榮先生於二零一九年八月二十一日辭任提名委員會成員後隨即獲委任）。吳瞻明先生為提名委員會主席。

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

於二零一九年財政年度，提名委員會舉行了1次會議，以檢討董事會之架構、人數及組成；評估獨立非執行董事之獨立性；及就重選董事進行審閱及向董事會提供建議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
吳瞻明先生（於二零一九年八月二十一日獲委任為提名委員會成員）	不適用
劉智強先生	1/1
趙傑文先生	1/1
姚維榮先生（於二零一九年八月二十一日辭任提名委員會成員）	1/1

董事會多元化政策

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

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

就實施董事會多元化政策而言，以下可計量目標已被採納：

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

企業管治報告

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

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

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

本公司將定期檢討本政策以確保其持續有效。

董事提名政策

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

- 品格與誠信。
- 資格，包括專業資格、技能、知識及經驗，以及與本公司業務及企業策略相關的本公司董事會多元化政策項下的多元化因素。
- 為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標。
- 遵守上市規則有關董事會設有獨立非執行董事的規定，及參照上市規則所載獨立性指引確定有關候選人是否被視為獨立人士。
- 有關候選人在資格、技能、經驗、獨立性、性別及種族多元化方面可為本公司及／或董事會帶來的任何潛在貢獻。
- 投入足夠時間以履行身為本公司董事會及／或董事會委員會成員的職責的意願及能力。
- 適合本公司業務及繼任計劃的有關其他觀點，於適當情況下董事會及／或提名委員會可就提名董事及繼任計劃不時採納及／或修訂有關觀點。

有關挑選及委任新董事：

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

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

有關於股東大會上重選董事：

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

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。

提名委員會於某一財政年度的工作總結，包括披露本政策以提名董事、提名程序及獲採納的選舉及推舉董事的過程和準則，將於本公司年報的企業管治報告內予以披露。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。

企業管治報告

核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司二零一九年財政年度之綜合財務報表之責任聲明載於本年報第43至47頁之「獨立核數師報告」內。

於二零一九年財政年度，就本公司核數師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司提供審核服務而應付其之酬金為780,000港元。於二零一九年財政年度，已就中審眾環（香港）會計師事務所有限公司提供非審計相關服務（包括就中期及全年業績公告提供之專業服務）向其支付酬金105,000港元。

審核委員會

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

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

於二零一九年財政年度，審核委員會舉行了三次會議。各成員之出席情況載列如下：

成員	出席次數
余達志先生	3/3
劉智強先生	3/3
趙傑文先生	3/3

以下為審核委員會於二零一九年財政年度進行之工作概要：

1. 審閱及討論本集團截至二零一八年六月三十日止年度之經審核財務報表，並建議董事會予以批准；
2. 審閱及討論本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月之未經審核財務報表，並建議董事會予以批准；
3. 與本公司管理層及核數師審閱及討論可能影響本集團之會計政策與常規及審核範疇；
4. 審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性；及
5. 審閱並批准本公司核數師之薪酬及委聘條款，以及審閱續聘本公司核數師，並就此向董事會提供建議。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

董事確認彼等對編製本公司於二零一九年財政年度之綜合財務報表之責任。

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

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

企業管治職能

董事會負責釐定本公司企業管治之政策及履行下列企業管治職責：

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

企業管治報告

風險管理及內部監控

風險管理架構

董事會

董事會確認其有責任維持充分的風險管理及內部監控系統，並持續檢討該有關係統的有效性。該風險管理及內部監控系統旨在管理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。董事會監督風險管理及內部監控系統，釐定本集團於達致本集團之策略性目標時，所願意承受之風險之性質及程度。董事會評估、評核及持續監控本集團之風險管理及內部監控系統以確保其合適及行之有效。

審核委員會

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

管理層

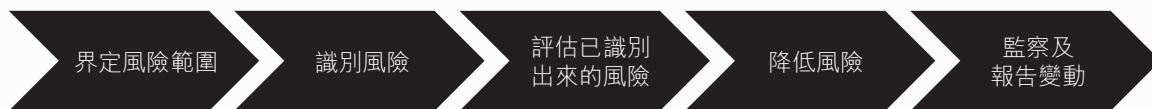
管理層負責識別及監察來自本集團日常業務運作之風險。管理層會向董事會及審核委員會匯報已識別風險，包括策略、營運、財務、報告及合規等方面之風險及有關風險之變動情況。此外，管理層亦須負責制定適當的內部監控措施，致力降低有關風險，識別並解決重大內部監控缺陷。

獨立內部監控顧問

根據企業管治守則守則條文第C.2.5條的規定，本集團內已設立內部審核職能。於二零一九年財政年度，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」）就二零一九年財政年度多間附屬公司的風險管理及內部監控系統的充足性及有效性展開獨立評估。內部監控顧問就所有內部審計事務直接向審核委員會報告。因此，審核委員會能夠監察內部監控不足之處，並針對內部監控不足之處有效地採取補救措施。核數師亦可與審核委員會直接溝通彼等在審核過程中發現之內部監控問題。

風險管理程序

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



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

本公司風險管理及內部監控系統之主要特色

於營運層面維持一個行之有效的內部監控系統

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

於二零一九年財政年度，董事會曾檢討內部監控政策及程序之成效，包括與財務申報及上市規則合規監控相關者。在評估風險管理及內部監控系統之成效之過程中，董事會曾考慮在會計、內部審核及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

於風險管理層面之持續風險監察

管理層會與各營運部門溝通交流，搜集會徹底影響本集團之重大風險因素。管理層會評估有關風險的潛在影響及可能性，並會制定適當的內部監控措施，以降低已識別出來的風險，並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

本集團已於二零一九年財政年度委聘內部監控顧問進行內部監控檢討¹，檢討涵蓋二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日期間。審核委員會已獲提供內部監控檢討報告。

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

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

企業管治報告

股東通訊及投資者關係

股東權利及投資者關係

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

根據公司細則之細則第58條，股東於遞交要求書當日如持有不少於十分之一的本公司繳足股本及帶有權利可在本公司股東大會上投票，可在任何時候，以書面要求董事會或本公司之公司秘書，要求董事會召開一個股東特別大會，處理於要求中指定的任何業務。召開會議的目的，必須於有關要求中說明，並由有關所有股東於一個或多個格式一樣的文件簽署，及遞交到本公司的總辦事處及香港主要營業地點。

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

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

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

股息政策

本公司已制定並採納股息政策，旨在載列向股東建議或宣派股息的指引。

根據公司細則、其他適用法律、法規、規例及下列的考慮因素，董事會有權向股東宣佈及派發股息。

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

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

董事會將不時檢討本政策（如適用）。

憲章文件變動

於二零一九年財政年度，本公司的憲章文件並無重大變動。

環境、社會及管治報告

有關本報告

本報告目的

本集團欣然提呈其第三份環境、社會及管治（「ESG」）報告（「報告」）。報告概述本集團在多個環境及社會方面的可持續發展承諾、策略及表現。

報告期間及範圍

本報告集中闡述本集團在二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日期間（「報告期間」）內於香港總部的營運及物業投資業務在可持續方面的表現及措施。有關我們企業管治的詳情，請參閱企業管治報告。

匯報框架

報告乃根據上市規則附錄27環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治指引」）的披露規定而編製。本報告已於二零一九年九月三十日經由董事會審閱及批准。

獲取本報告

本報告提供中英文版本並已於香港交易所及本公司網站(<https://www.applieddev.com/>)登載。中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

閣下反饋

閣下的意見對本集團持續推動可持續發展及不斷完善至關重要。謹請閣下將有關本報告及本集團可持續發展表現的反饋發送至info@applieddev.com。

我們的可持續發展方針

因應本集團在對客戶、股東、業務夥伴及僱員等持份者負責的同時為股東帶來可持續增長及溢利的使命，本集團致力將環境、社會及管治原則融入我們的日常營運以追求可持續發展。為實現本集團創造價值的願景，我們持續評估營運及物色為環境及社會作出更大貢獻的機會。

持份者參與

我們持份者的不斷支持及信任有助於本集團的可持續增長。為了解我們持份者的意見及進行有效溝通，我們已定期採用廣泛的溝通渠道，詳情如下：

持份者	溝通渠道	
客戶	- 日常營運	- 會面及電話會議
	- 公司網站	- 客戶滿意度調查
	- 電郵	
	- 客戶服務	
僱員	- 定期會面	- 團隊活動
供應商及業務夥伴	- 電郵	- 實地視察
	- 會面	- 產品／服務回饋意見
	- 電話會議	
股東及投資者	- 年報及中期報告	
	- 公告及記者會	
政府及監管機構	- 信函	- 查詢
	- 所提交的文件／報稅表	
市民大眾及社區	- 公司網站	- 社區活動
	- 電郵	

重要性評估

為把持份者反饋融入本集團的可持續性發展方針和策略，我們透過重要性評估把本集團及我們的主要持份者關心的重大議題進行排序，從而對資源分配作出相應調整以及突出主要關注事宜的報告重點。評估乃按以下步驟進行：

步驟1：識別ESG議題

我們在獨立的可持續發展顧問協助下識別重要的議題。我們已對常規的持份者參與結果、本地報告標準、行業最新可持續發展趨勢、自身的業務及發展計劃進行持續審閱，以識別相關的重要性議題。今年，我們已識別37項有關本集團及我們主要持份者利益的可持續發展相關議題。

環境、社會及管治報告

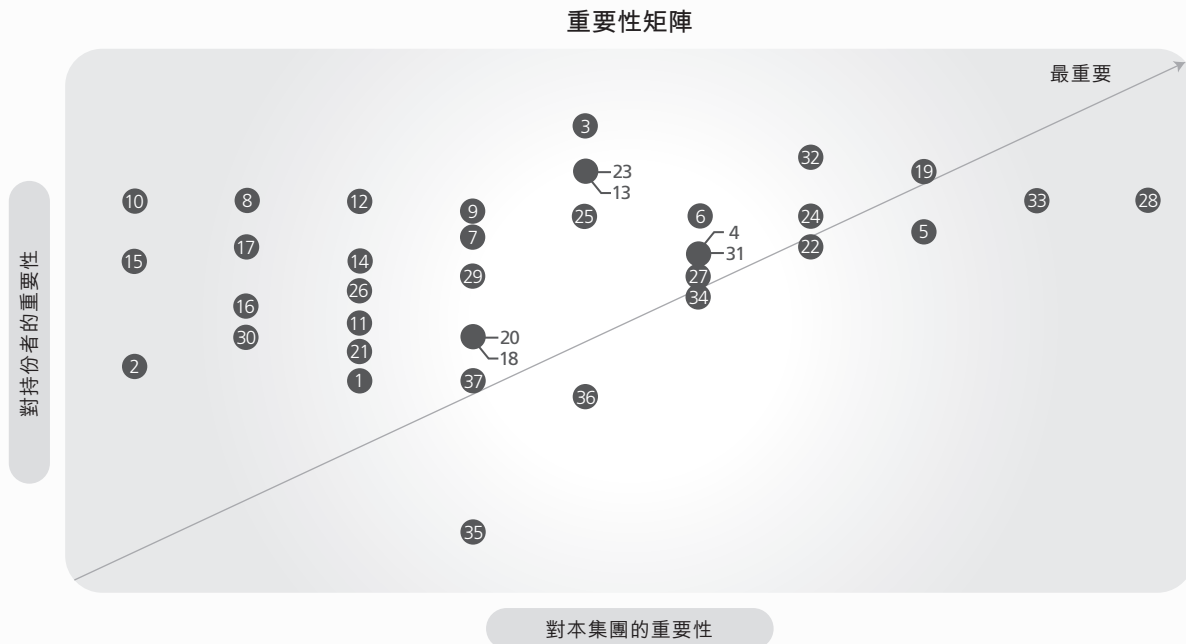
步驟2：ESG議題分級

我們於線上發佈持份者參與問卷，以蒐集持份者的寶貴反饋及意見，並邀請他們根據對議題重要性的認知和議題對業務的相關性，評估所識別的重大議題。我們亦歡迎參與者分享彼等對本集團策略及表現的期望及想法。

步驟3：分析及評估結果

問卷結果已作相應分析，以反映已識別的各项重要性議題的相對重要性，而分析結果可在下列的重要性矩陣呈現。位於圖表右上角的議題為對本集團業務及持份者極為重要的議題。

透過分析，有4項對持份者較為重要及對本集團有重大影響的重要性議題已被識別。該等議題因此構成本集團可持續發展規劃以及本報告重點。



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

為客戶創造價值

向客戶提供優質服務是創造可持續價值及實現客戶滿意度的關鍵。本集團致力不斷改善以提供一流服務。

產品責任

維持客戶高度滿意對本集團的長遠成功至關重要。本集團遵照香港法例第7章《業主與租客（綜合）條例》向客戶提供安全及無職業健康風險的辦公室，致力創造卓越的客戶體驗。合同將僅會於客戶在律師見證下進行現場檢查後方予簽訂。如發現任何問題，我們將會立即採取補救措施，並指派專責承包商解決有關問題。

在維持與客戶的關係方面，溝通亦發揮重要作用。為確保客戶關注的問題得到妥善處理，我們已建立投訴處理渠道，並提供詳細的步驟指導，以明確指引和責任，使我們的員工能夠以一致和專業的方式處理投訴。我們亦透過不同渠道主動與客戶溝通，從而積極回應客戶期望。

為確保廣告等外部通訊內容不存在誤導信息，本集團將確保按符合本集團誠信經營宗旨的方式準確編製有關材料。由於本集團並無從事產品製造及銷售，故並無適用有關標籤的相關政策及法律法規。

保護客戶機密資料是維持客戶對我們的服務信心的另一項重要議題。我們根據香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》保護客戶的敏感資料。我們格外謹慎處理客戶的所有敏感資料，並將該等資料存儲於指定地點，僅限授權人員方可查閱。其他員工須取得事先批准方可查閱機密資料。

於報告期間，我們並無獲悉有關違反與服務及產品質量、公佈或洩露客戶資料有關的法律法規的任何舉報。

供應鏈管理

選擇與我們價值觀和承諾一致的供應商對我們的可持續經營方式至關重要。我們已建立規範的甄選流程，以確保供應商的不同方面均得到評估及審核，包括彼等的產品及服務質量、價格、環境及社會常規（包括環保措施）、誠信、僱傭常規及勞工標準。只有符合我們期望及要求的供應商方可入列及獲選。我們亦定期評核獲選供應商的表現，以維持一致的質素及確保他們恪守共同價值觀。倘發現任何不滿意的問題，我們將要求進行整改和後續評估，以確保作出改進及關注的問題得到解決。

環境、社會及管治報告

反貪污

本集團致力遵守其營運所在地的法律文件及精神，包括香港法例第201章《防止賄賂條例》，在經營中秉承誠信原則。我們已建立道德守則，強調對本集團、客戶、投資者及其他持份者的責任，並列明我們的決心及要求。僱員須根據道德守則以高度的誠信履行其職責。除要求員工保持公正，不存在利益衝突外，僱員亦須拒絕直接或間接提供的任何好處，以確保公平交易，保障本集團及持份者的利益。我們亦為持份者建立舉報任何不當行為的舉報渠道。

於報告期間，我們並無獲悉有關我們僱員及董事貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗錢的任何舉報案例。

關懷員工

員工乃我們維持優質服務及可持續業務之基礎。他們的熱忱及貢獻有助於為本集團及持份者創造可持續價值。因此，我們致力於提供一個勞有所得的工作場所以吸引、挽留及培育寶貴人才。本集團亦致力於為員工提供有吸引力的職業前景、學習機會及具凝聚力的環境。

負責任招聘

勞動權益及平等機會

為員工提供一個受尊重及權益受保護的工作場所對於本集團的持續成功至為重要。我們秉持平等僱傭機會的原則，重視並尊重多樣性。就有關僱傭、解僱、工時、休息時間及薪酬待遇的政策而言，本集團致力遵守相關僱傭法律及法規，包括但不限於香港法例第57章《僱傭條例》、第262章《僱員補償條例》、第608章《最低工資條例》及第485章《強制性公積金計劃條例》。我們亦對工作場所任何形式的歧視及騷擾採取零容忍態度，以確保我們的僱員不論其種族、性別、信仰、宗教、年齡、殘疾與否及性取向，均可盡情發揮自我。我們鼓勵員工報告任何形式的疑似歧視行為，並將進行調查，倘確認屬違規行為，則採取紀律處分行動。

僱員福利及發展

為吸引及挽留我們的人才，本集團提供全面的薪酬方案及具吸引力的福利，例如強積金、年假、交通及膳食津貼，並進行定期檢討以確保其在市場保持競爭力及優勢。此外，本集團重視員工工作與生活平衡，不鼓勵加班。除實施五天工作周外，我們亦允許員工於節日可提早下班。

本集團看重員工的持續專業發展。透過定期評估，我們的員工會收到基於對彼等表現評估的反饋及建議，以促進彼等之專業發展。評估結果將為我們僱員薪酬待遇及職位調整的考慮因素之一。此外，本集團亦提供內部及外部培訓，涵蓋入職培訓、在職培訓、定期簡介會及技術培訓，以令員工具備具競爭力的技能及知識，從而順利履行彼等之職責。我們亦鼓勵員工參加外部培訓課程，追求持續發展。

溝通對於提高員工滿意度發揮重要作用，並令管理層及時迅速了解員工需求。管理層採取「廣開言路政策」，令員工可拋開顧慮，暢談己見。有效的溝通可令管理層更容易及全面地了解員工及情況，在員工及管理層的共同努力下減少潛在風險及問題。

除官方溝通渠道外，我們亦鼓勵員工組織各類活動，如定期吃下午茶及聚餐，以增強團隊間的聯繫。

防止童工及強制勞工

為遵守香港法例第57章《僱傭條例》，本集團於防止童工及強制勞工方面採取果斷措施。於聘用過程中，我們將根據相關法規首先篩選申請人的個人資料及身份，檢查是否合資格。僅合資格申請人方會進入下一輪篩選。

於報告期間，我們並不知悉任何有關童工及強制勞工的不合規事宜。

職業健康及安全

提供安全舒適的工作環境是本集團的首要責任之一。我們致力於保護員工免受任何形式的職業健康風險。為保證辦公室的舒適性及消除在辦公室工作的健康風險，我們堅持最高的衛生標準，同時維持充足的通風及照明。此外，我們向員工提供防火安全培訓，並參與消防演習，以確保員工熟悉緊急情況下的處置程序。

於報告期間，並未發生記錄在案的工作相關傷亡事故。於報告期間，本集團始終遵守《職業健康及安全條例》的規定，且並不知悉任何有關職業健康及安全的不合規事宜。

環境、社會及管治報告

可持續經營承諾

保護環境是實現可持續增長的關鍵，也是本集團的最優先考慮的事項之一，我們致力於通過定期從規劃到運營檢討及分析我們的業務，識別減少排放及促進資源可持續使用的機會，從而盡量降低我們的經營對環境的影響。為實現環保經營，本集團已制定多項不同的政策及行動方案，將可持續發展融入我們的經營中。

排放及資源使用

基於我們的業務性質^{1,2,3}及並未擁有汽車，我們的辦公室業務營運並不產生直接排放。碳排放的主要間接來源為用電及商務旅行。我們的辦公室營運亦產生一般廢棄物，包括紙張及食品。

為盡量降低我們業務營運的環境影響，本集團推出了多項計劃，以便員工能夠為本集團的環境目標作出貢獻。環保3R原則（即減少使用、循環再造及重複使用）是本集團制定環保策略及高效資源利用計劃的指導原則。

低碳營運

本集團積極監察及管理我們的營運碳排放，以履行我們實現可持續增長的承諾。我們採納多項節能措施，以盡量降低能源消耗，包括在開關處張貼提醒，以提醒員工在離開前關閉照明設備及空調。同時，與外方通過電子會議媒體進行溝通，盡量減少飛機旅行，以進一步減少我們營運的碳排放。

	單位	二零一八年	二零一九年
能源總耗量	千瓦時	16,436.00	13,208.00
購買電力	千瓦時	16,436.00	13,208.00
能源消耗密度	千瓦時／平方米	69.82	72.47

¹ 於報告期間，本集團並不擁有任何汽車。由於業務性質，我們並不知悉存在任何重大廢氣排放來源。

² 我們的總部位於租賃辦公物業，供水由大樓管理全權負責，而大樓管理並不提供個別單位使用者的用水數據。因此，我們無法披露相關數據。

³ 本集團的業務營運並不涉及任何包裝材料。

鼓勵使用公共交通工具

除踐行綠色辦公外，我們亦鼓勵員工多用公共交通工具代替駕車上班，在日常生活中實踐可持續性，進一步減少碳足跡。

	單位	二零一八年	二零一九年
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	12.98	10.43
溫室氣體排放量(範圍1) ⁴	公噸二氧化碳當量	0	0
溫室氣體排放量(範圍2) ⁵	公噸二氧化碳當量	12.98	10.43
溫室氣體排放密度(範圍1及範圍2)	公噸二氧化碳當量 /平方米	0.06	0.06

無紙辦公室計劃

廢紙向來都是辦公室環境產生的廢物主要源頭。本集團秉持3Rs指引原則，宣揚「無紙辦公室」，鼓勵我們的員工透過使用電子文件及設定雙面打印為我們的預設打印選項減少用紙。除紙張打印外，我們亦於茶水間放置耐洗的水杯及玻璃杯最大化減少使用紙杯。

	單位	二零一八年	二零一九年
所產生的無害廢物總量 ⁶	公噸	1.1	0.85
已處置的無害廢物	公噸	1.1	0.85
已產生的無害廢物密度總量	千克/平方米	4.68	4.69

本集團已遵守排放有關的相關法律及規例，包括但不限於香港法例第354章《廢物處置條例》。於報告期間我們並不知悉任何有關本集團的處罰及訴訟。

貢獻社會

社區投資

作為一位負責任的公民，本集團致力透過將企業社會責任考慮融入我們的業務，與我們的社會建立正面的關係並對其作出貢獻。此外，本集團亦尋求每一個機遇以積極參與與本集團的價值利益相符的活動，作為本集團對社會承諾的一部分。

⁴ 根據世界企業永續發展委員會及世界資源研究院發佈的溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標準(修訂版)，範圍1排放包括本集團自有車輛的排放。

⁵ 根據世界企業永續發展委員會及世界資源研究院發佈的溫室氣體盤查議定書—企業會計與報告標準(修訂版)，範圍2排放包括購買本集團內消耗的購電、採暖、製冷及蒸汽產生的排放。

⁶ 所產生無害廢物的數量按估計每日所產生的廢物計算。

環境、社會及管治報告

香港聯交所環境、社會及管治報告指引索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節／披露	頁數
A. 環境		
層面A1：排放		
一般披露		
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：	可持續經營承諾	37-38
(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 排放物類型及各排放數據。	不適用	-
關鍵績效指標 A1.2 溫室氣體排放總量及（倘適用）密度。	排放及資源使用	37-38
關鍵績效指標 A1.3 所產生的有害廢棄物總量及（倘適用）密度。	不適用	-
關鍵績效指標 A1.4 所產生的無害廢棄物總量及（倘適用）密度。	排放及資源使用	37-38
關鍵績效指標 A1.5 描述減少排放物的措施及所得成果。	排放及資源使用	37-38
關鍵績效指標 A1.6 描述如何處理有害及無害廢棄物、減少舉措及所得成果。	排放及資源使用	37-38

層面A2：資源使用

一般披露

有效使用資源的政策，包括能源、水及其他原材料。

可持續經營承諾

37

附註：資源可能用於生產、儲存、運輸、建築物、電子設備等。

關鍵績效指標 A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。

排放及資源使用

37

關鍵績效指標 A2.2 總耗水量及密度。

不適用

—

關鍵績效指標 A2.3 描述能源使用效益計劃及所得成果。

排放及資源使用

37

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

不適用

—

關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量。

不適用

—

層面A3：環境及天然資源

一般披露

減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。

可持續經營承諾

37-38

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。

不適用

—

環境、社會及管治報告

B. 社會

僱傭及勞工慣例

層面B1：僱傭

一般披露

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

關懷員工

35-36

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

層面B2：健康與安全

一般披露

有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：
(a) 政策；及

關懷員工

35-36

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

層面B3：發展及培訓

一般披露

有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。

僱員福利及發展

35-36

層面B4：勞工準則

一般披露

有關防止童工及強制勞工的：
(a) 政策；及

防止童工及強制勞工

36

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

營運慣例

層面B5：供應鏈管理

一般披露

管理供應鏈的環境及社會風險政策。

供應鏈管理

34

層面B6：產品責任

一般披露

有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

產品責任

34

層面B7：反貪污

一般披露

有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：

(a) 政策；及

(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。

反貪污

35

社區

層面B8：社區投資

一般披露

有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。

貢獻社會

38

獨立核數師報告



MAZARS CPA LIMITED

中審眾環（香港）會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel 電話: (852) 2909 5555
Fax 傳真: (852) 2810 0032
Email 電郵: info@mazars.hk
Website 網址: www.mazars.hk

致實力建業集團有限公司*全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第48至116頁實力建業集團有限公司*（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，包括於二零一九年六月三十日的綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵守香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

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

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷認為對我們審核截至二零一九年六月三十日止年度的綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理，我們並無就該等事項提供獨立意見。

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註13對投資物業的披露。

於二零一九年六月三十日，貴集團按公允值計量的投資物業為454,000,000港元。有關公允值乃由貴集團參考貴集團委聘的獨立專業估值師進行的估值而定。

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

我們的審核程序(除其他外)包括：

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

獨立核數師報告

關鍵審核事項 (續)

關鍵審核事項

發展中物業 (「發展中物業」) 的撇減

請參閱綜合財務報表附註2主要會計政策及附註17對發展中物業的披露。

於二零一九年六月三十日，貴集團的發展中物業約為917,107,000港元（經撇減65,576,000港元後），佔貴集團總資產的39%。貴集團的發展中物業按成本與可變現淨值（「可變現淨值」）的較低者列賬。

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

於釐定可變現淨值時涉及基於現行市況之估算，亦考慮到達致完成之估計未來成本。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們的審核程序（除其他外）包括：

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

其他資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一九年年度報告所載資料，但不包括綜合財務報表及核數師報告。

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

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

董事及治理層就綜合財務報表承擔的責任

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

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

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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)

- 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。

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

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

中審眾環 (香港) 會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年九月三十日

出具本獨立核數師報告中的審核項目董事為：

陳偉文

執業證書號碼：P02487

綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	5	17,011	3,743
其他收益	5	3,378	4,310
其他收入	6	1,015	57
出售按公允值計入損益之金融資產之(虧損)收益淨額		(10,572)	3,660
按公允值計入損益之金融資產之公允值(減少)增加淨額		(18,838)	9,596
投資物業公允值之增加淨額	13	44,535	27,000
出售投資物業產生之收益淨額	13	8,316	4,556
發展中物業撇減		(65,576)	–
應收貸款減值虧損	18	(4,835)	–
銷售費用		(14,499)	(4,389)
行政費用		(20,194)	(23,648)
融資成本	8	(17,956)	(16,089)
除稅前(虧損)溢利	9	(78,215)	8,796
稅項	10	464	1,842
年度(虧損)溢利		(77,751)	10,638
其他全面(虧損)收益			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
– 可供出售金融資產之公允值變動		–	37
– 換算海外業務產生之匯兌差額		(6,928)	3,944
		(6,928)	3,981
<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		(10)	–
年度其他全面(虧損)收益, 除稅後		(6,938)	3,981
年度全面(虧損)收益總額		(84,689)	14,619
每股(虧損)盈利	12		
基本		(3.10)港仙	0.44港仙
攤薄		(3.10)港仙	0.44港仙

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	454,000	530,000
物業、廠房及設備	14	688	126
可供出售金融資產	15	-	200,185
指定按公允值計入其他全面收益	15	175	-
		454,863	730,311
流動資產			
發展中物業	17	917,107	820,929
按公允值計入損益之金融資產	16	718,271	245,154
其他應收款項	18	112,997	145,736
受限制銀行存款	19	22,298	-
銀行結餘及現金	19	98,413	243,793
		1,869,086	1,455,612
分類為持作出售之資產	20	35,732	-
		1,904,818	1,455,612
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	512,703	228,114
帶息借貸	22	390,795	414,491
		903,498	642,605
流動資產淨值			
		1,001,320	813,007
總資產減流動負債			
		1,456,183	1,543,318
非流動負債			
遞延稅項負債	26	112,975	115,421
資產淨值			
		1,343,208	1,427,897
資本及儲備			
股本	23	25,051	25,051
儲備金		1,318,157	1,402,846
權益總額			
		1,343,208	1,427,897

第48頁至第116頁所載之綜合財務報表已於二零一九年九月三十日經董事會批准及授權發行，並由下列董事代表簽署：

吳瞻明
執行董事

袁志平
執行董事

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註24(a))	投資重估儲備 千港元 (附註24(b))	資本贖回儲備 千港元 (附註24(c))	儲備		累計溢利 千港元	總儲備 千港元	總額 千港元
					資本儲備 千港元 (附註24(d))	匯兌儲備 千港元 (附註24(e))			
於二零一七年七月一日	20,876	244,786	(424)	11,931	204,610	21	765,346	1,226,270	1,247,146
年度溢利	-	-	-	-	-	-	10,638	10,638	10,638
其他全面收益									
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>									
可供出售金融資產之公允值變動	-	-	37	-	-	-	-	37	37
換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	3,944	-	3,944	3,944
其他全面收益總額	-	-	37	-	-	3,944	-	3,981	3,981
年度全面收益總額	-	-	37	-	-	3,944	10,638	14,619	14,619
與股權持有人之交易									
<i>注資及分派</i>									
於配售股份時發行股份	4,175	161,957	-	-	-	-	-	161,957	166,132
於二零一八年六月三十日	25,051	406,743	(387)	11,931	204,610	3,965	775,984	1,402,846	1,427,897

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止年度

	儲備									
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註24(a))	投資重估儲備 (可劃轉) 千港元 (附註24(b))	投資重估儲備 (不可劃轉) 千港元 (附註24(b))	資本贖回儲備 千港元 (附註24(c))	資本儲備 千港元 (附註24(d))	匯兌儲備 千港元 (附註24(e))	累計溢利 千港元	總儲備 千港元	總額 千港元
於二零一八年七月一日· 如先前列報 初步應用香港財務報告準則 第9號之影響(附註2)	25,051	406,743	(387)	-	11,931	204,610	3,965	775,984	1,402,846	1,427,897
	-	-	387	(387)	-	-	-	-	-	-
於二零一八年七月一日經調整	25,051	406,743	-	(387)	11,931	204,610	3,965	775,984	1,402,846	1,427,897
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(77,751)	(77,751)	(77,751)
其他全面虧損										
其後可能重新分類至損益之項目 換算海外業務而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(6,928)	-	(6,928)	(6,928)
將不會重新分類至損益之項目 指定以公允值計入其他全面收益之 公允值變動	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)	(10)
其他全面虧損總額	-	-	-	(10)	-	-	(6,928)	-	(6,938)	(6,938)
年度全面虧損總額	-	-	-	(10)	-	-	(6,928)	(77,751)	(84,689)	(84,689)
於二零一九年六月三十日	25,051	406,743	-	(397)	11,931	204,610	(2,963)	698,233	1,318,157	1,343,208

綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動			
除稅前(虧損)溢利		(78,215)	8,796
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊		108	136
融資成本		17,956	16,089
利息收入		(3,367)	(4,310)
按公允值計入損益之金融資產之利息收入		(2,475)	(971)
按公允值計入損益之金融資產之股息收入		(14,079)	–
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損(收益)淨額		10,572	(3,660)
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少(增加)淨額		18,838	(9,596)
投資物業公允值增加淨額	13	(44,535)	(27,000)
出售投資物業之收益淨額	13	(8,316)	(4,556)
發展中物業撇減		65,576	–
應收貸款減值虧損		4,835	–
營運資金變動前之經營現金流		(33,102)	(25,072)
營運資金變動：			
發展中物業		(166,543)	(57,674)
其他應收款項		15,919	(35,887)
受限制銀行存款		(22,298)	–
應付賬款及其他應付款項		287,553	24,882
經營產生(所用)之現金淨額		81,529	(93,751)
已付利息		(25,632)	(17,142)
經營活動所得(所用)之現金淨額		55,897	(110,893)
投資活動			
已收利息		6,511	4,294
購入按公允值計入損益之金融資產		(251,016)	(276,899)
購入物業、廠房及設備		(672)	(36)
添置投資物業	13	(13,015)	–
出售投資物業之所得款項淨額		95,304	56,556
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項		47,936	96,570
向其他借款人提供墊款		(30,350)	(288,250)
其他借款人還款		67,000	231,500
投資活動所用之現金淨額		(78,302)	(176,265)

綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動			
配售股份時發行股份之所得款項淨額		-	166,132
新增銀行借貸	27(b)	-	348,000
新增其他借貸	27(b)	-	109,830
償還銀行借貸	27(b)	(75,810)	(388,000)
償還其他借貸	27(b)	(46,740)	(48,350)
融資活動(所用)所得之現金淨額		(122,550)	187,612
現金及現金等值物之減少淨額		(144,955)	(99,546)
報告期初現金及現金等值物		243,793	343,227
匯率變動之影響		(425)	112
報告期末現金及現金等值物		98,413	243,793
現金及現金等值物結餘的分析			
銀行及手頭現金		88,318	56,152
短期定期存款		10,095	187,641
		98,413	243,793

1. 一般事項

實力建業集團有限公司*（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點已於本公司二零一九年年報「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之業務。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註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，香港普遍採納之會計原則以及香港公司條例的披露規定而編製。本綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零一八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40號之修訂本：轉讓投資物業

該等修訂本澄清，投資物業的轉入或轉出都必須存在用途變更。用途變更將涉及(a)評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義；及(b)用途已變更的支持證據。

採納該等修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第2號之修訂本：以股份為基礎付款交易之分類及計量

該等修訂本訂明歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之付款計量的影響；因預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之付款交易；及使交易類別由現金結算變更為以股本結算之以股份為基礎之付款條款及條件的修訂的會計處理規定。

採納該等修訂本並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

* 僅供識別

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號：外幣交易及預付代價

該詮釋澄清，用於釐定終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並初始確認相關資產、費用或收入 (或其中一部分) 時的即期匯率的交易日為實體初始確認由預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。

採納該詮釋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9號：金融工具

以下詞彙用於該等綜合財務報表：

- 按公允值計入損益：按公允值計入損益。
- 按公允值計入其他全面收益：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：按公允值計入其他全面收益計量的股本工具。
- 強制按公允值計入其他全面收益：按公允值計入其他全面收益計量的債務工具。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。其引入金融資產及金融負債分類及計量、金融資產減值及對沖會計的新規定。

根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，比較資料尚未重列，而本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號至二零一八年七月一日 (即首次應用日期) 存在的金融工具，惟下文所述者除外：

- (a) 以下評估乃根據於首次應用日期存在之事實及情況作出：
- (i) 對持有金融資產之業務模式的釐定；
 - (ii) 按公允值計入損益之金融資產或金融負債，或指定按公允值計入其他全面收益之金融資產的指定；及
 - (iii) 按公允值計入損益之金融資產或金融負債的取消指定。

上述分類應追溯應用。

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號：金融工具 (續)

- (b) 倘於首次應用日期釐定信貸風險自初始確認起有否大幅增加需耗費龐大人力物力，則按相等於於各報告日期直至終止確認金融工具之全期預期信貸虧損之金額確認虧損撥備，惟該金融工具於報告日期具有低信貸風險則除外。
- (c) 就根據香港會計準則第39號按成本計量之股本工具投資而言，工具於首次應用日期按公允值計量。

根據香港會計準則第39號計算之原賬面值與因採納香港財務報告準則第9號而得出的現賬面值之間的差額，於二零一八年七月一日的權益部份直接確認，概述如下：

	投資重估儲備 (可劃轉) 千港元	投資重估儲備 (不可劃轉) 千港元	總計 千港元
於二零一八年七月一日			
重新分類	387	(387)	-
增加(減少)	387	(387)	-

金融資產及金融負債之分類及計量

採納香港財務報告準則第9號對本集團金融負債之分類及計量並無重大影響。

就本集團於二零一八年七月一日各類金融資產而言，下表為香港會計準則第39號項下原計量類別及賬面值與香港財務報告準則第9號項下新計量類別及賬面值之對賬。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號：金融工具 (續)

金融資產及金融負債之分類及計量 (續)

香港會計準則第39號項下計量類別	根據香港會計準則第39號計算之賬面值 千港元	香港財務報告準則第9號項下計量類別 及賬面值		
		攤銷成本 千港元	指定按 公允值計入 其他全面收益 千港元	按公允值 計入損益 千港元
可供出售金融資產				
上市股本證券，按公允值計算 (附註i)	185	—	185	—
非上市股本證券，按成本計算 (附註ii)	—	—	—	—
授予一間聯屬公司之貸款，按成本計算 (附註ii)	200,000	—	—	200,000
按公允值計入損益之金融資產 (附註iii)				
非上市投資基金	199,903	—	—	199,903
上市債務工具				
— 香港	37,454	—	—	37,454
— 海外	7,797	—	—	7,797
貸款及應收款項 (附註iv)				
其他應收款項 (不包括預付款項)	138,670	138,670	—	—
銀行結餘及現金	243,793	243,793	—	—
	<u>827,802</u>	<u>382,463</u>	<u>185</u>	<u>445,154</u>

附註：

- (i) 先前分類為可供出售金融資產之上市股本證券185,000港元現分類為指定按公允值計入其他全面收益，原因為於首次應用日期，該等投資既非持作買賣亦非香港財務報告準則第3號適用的業務合併中由收購方確認之或然代價，故指定為指定按公允值計入其他全面收益。

於二零一八年七月一日之相關公允值虧損387,000港元已於二零一八年七月一日自投資重估儲備 (可劃轉) 轉移至投資重估儲備 (不可劃轉)。

- (ii) 先前分類為可供出售金融資產分別為20美元 (相當於約156港元) 及200,000,000港元之非上市股本證券及授予一間聯屬公司之貸款現分類為按公允值計入損益，原因為於首次應用日期，該等投資並非指定為或合資格指定為指定按公允值計入其他全面收益。

並無於二零一八年七月一日之公允值變動已於二零一八年七月一日自投資重估儲備轉移至累計溢利。

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號：金融工具 (續)

金融資產及金融負債之分類及計量 (續)

附註：(續)

- (iii) 先前分類為按公允值計入損益之金融資產分別為199,903,000港元及45,251,000港元之非上市投資基金及上市債務工具繼續分類為按公允值計入損益之金融資產，原因為於首次應用日期，本集團之業務模式為持有該等可供出售投資。
- (iv) 該等項目繼續按攤銷成本計量，原因為於首次應用日期，本集團之業務模式為持有該等投資以收取合約現金流量，而現金流量指僅為支付本金額及未償還本金額之利息。

預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)

香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損模型規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號時基於預期信貸虧損模型計算該等金融資產之減值對綜合財務報表並無重大財務影響。

香港財務報告準則第15號：來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號取代(其中包括)香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，其分別訂明因銷售貨品及提供服務而產生之收益確認及建築合約之會計處理。該準則建立一個就其範圍內與客戶訂立之合約產生之收益確認及若干成本之全面框架。其亦引入一系列緊密相關的披露要求，導致實體為財務報表使用者提供關於其客戶合約實體所產生之收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性等全面資料。

本集團已選擇採用累積影響過渡法，並於二零一八年七月一日(即首次應用日期)確認首次採用的累積影響作為權益組成部分之年初結餘之調整。因此，比較資料尚未重列有關香港財務報告準則第15號的影響。

此外，本集團僅追溯應用香港財務報告準則第15號至於二零一八年七月一日根據其過渡性條文尚未完成之合約。

採納香港財務報告準則第15號對本集團收益的確認及計量並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第15號：來自客戶合約之收益 (續)

重大融資成分

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團僅於付款延期時調整貨幣時間價值的合約代價。然而，香港財務報告準則第15號規定於合約包含重大融資成分時作出有關調整（除非應用香港財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法），而無論付款是預收還是拖欠。若干貨品銷售合約的付款乃預收，因此合約代價現就重大融資部分的影響進行調整（於相關合約期內確認為利息開支），惟承諾貨品或服務轉讓與付款之間的期限為一年或以下的合約除外，因為本集團已採用可行權宜方法。

銷售佣金

於採納香港財務報告準則第15號前，就本集團取得的銷售合約而產生的已付或應付代理的銷售佣金而言，本集團於其產生時確認。然而，根據香港財務報告準則第15號，當有關佣金增加及可收回時，本集團須資本化有關佣金為取得合約的成本，惟應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法時除外。已資本化的佣金於成本相關的特定現有及預計合約期於損益支銷，並計入「銷售費用」。

呈列應收款項、合約資產及合約負債

在香港財務報告準則第15號方面，應收款項為實體收取代價之權利，乃無條件或於該代價到期支付前只須經過一段時間。實體如於客戶支付代價或款項到期前透過向客戶轉移貨品或服務履約，則應將合約呈列為合約資產，當中扣除任何已呈列為應收款項之金額。相反，倘於實體向客戶轉移貨品或服務前，客戶支付代價或實體有權收取無條件代價，則實體應於支付款項或款項到期（以較早者為準）時將合約呈列為合約負債。

於採納香港財務報告準則第15號前，與在建工程合約有關的合約結餘於綜合財務狀況表項下的「預收款項」呈列。然而，根據香港財務報告準則第15號，若干結餘會於適當時重新分類至「合約資產」或「合約負債」。

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）。

2. 主要會計政策 (續)

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，乃初步以公允值或目前所有權文書於被收購方可辨認淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購事項而選擇。

分配全面收益總額

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

擁有權權益出現變動

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

附屬公司

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

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

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面值可主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於極有可能達成出售及該資產可於現況下即時出售時方告符合。管理層必須致力進行銷售，且有關資產預計在分類日期起計一年內合資格確認為已完成銷售。分類為持作出售之非流動資產按其以往之賬面值與公允值減出售成本中較低者計量。

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值物業之位置及類別之經驗之獨立估值師所作之估值計算。公允值乃基於市值，即於估值日由一自願買方與一自願賣方在經過合理推銷，並在知情、謹慎且非強迫之情況雙方同意就物業作公平交易之估計金額計算。

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

2. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

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

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

租賃物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%

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

發展中物業

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

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時按交易日基準確認。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九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 – 自二零一八年七月一日起適用

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

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

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

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

1) 按攤銷成本計量之金融資產

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

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

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

本集團按攤銷成本計量的金融資產包括其他應收款項及銀行結存及現金。

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

分類及計量—自二零一八年七月一日起適用 (續)

2) 指定為按公允值計入其他全面收益

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

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

本集團之指定為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

該等投資包括持作交易的金融資產、於初步確認後指定為按公允值計入損益之金融資產及香港財務報告準則第3號應用之業務合併中或然代價安排所產生之金融資產。彼等均按公允值列賬，由此產生的任何收益及虧損於損益中確認，包括金融資產賺取的任何股息或利息。股息或利息收入與公允值收益或虧損分開呈列。

倘金融資產屬以下各項，則其分類為持作交易：

- (a) 主要為於不久的將來出售而購入；
- (b) 於初步確認時，為集中管理的已識別金融工具組合一部份，且有證據表明於近期有短期獲利的實際模式；或
- (c) 屬非財務擔保合約或非指定為對沖工具且並無對沖工具效用的衍生工具。

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

本集團強制按公允值計入損益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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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—於二零一八年七月一日前適用

金融資產初步按其公允值確認，倘金融資產並未按公允值計入損益，則加上收購金融資產之直接應佔交易成本。

於二零一八年七月一日前，本集團將其金融資產分類為以下類別之一：

1) 按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括持作交易的金融資產、於初步確認後指定為按公允值計入損益之金融資產及香港財務報告準則第3號應用之業務合併中或然代價安排所產生之金融資產。彼等均按公允值列賬，由此產生的任何收益及虧損於損益中確認，其不包括金融資產賺取的任何股息或利息。

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

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

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

2) 貸款及應收款項

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

2. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

分類及計量—於二零一八年七月一日前適用 (續)

3) 可供出售金融資產

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

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

金融負債

確認及終止確認

金融負債於且僅於本集團成為該工具合約條文之一方時確認。

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

分類及計量

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

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項及帶息借貸。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時，則於該情況下按成本列賬。

金融資產及其他項目的減值

自二零一八年七月一日起適用

本集團確認按攤銷成本計量的金融資產、強制按公允值計入其他全面收益、租賃應收款項、合約資產、貸款承擔及已發出財務擔保合約的預期信貸虧損之虧損撥備（其減值要求按照香港財務報告準則第9號適用）。除下文詳述的特定處理外，於各報告日期，倘金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。倘金融資產的信貸風險自初步確認以來無顯著增加，本集團則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

自二零一八年七月一日起適用 (續)

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現值差額。

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

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

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

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

違約的定義

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

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

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

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)

自二零一八年七月一日起適用 (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，本集團會將截至報告日期金融工具發生違約的風險，與截至初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。作出此評估時，本集團會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得的歷史經驗及前瞻性資料。評估時特別會考慮以下資料：

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

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過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。

低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為具有低信貸風險：

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

預期信貸虧損的簡化手法

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

自二零一八年七月一日起適用 (續)

有信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一件或多件事件之時，該金融資產即屬有信貸減值。金融資產有信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

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

撇銷

當本集團沒有合理預期可收回金融資產全部或部份合約現金流量時，則本集團撇銷該金融資產。本集團之政策為當金融資產根據收回類似資產之過往經驗已逾期一年，則撇銷總賬面值。本集團預期不會從撇銷金額中大幅收回。然而，根據本集團收回到期款項程序，被撇銷之金融資產仍可能受執行有關程序所規限，並在適當情況下考慮法律意見。任何其後之收回於損益中確認。

於二零一八年七月一日前適用

於各報告期末，本集團評估是否有客觀證據表明金融資產（按公允值計入損益的金融資產除外）出現減值。按攤銷成本列賬的金融資產的減值虧損按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計量。當資產可收回款項的增加與確認減值後發生的事件有客觀關連時，減值虧損便會於往後期間透過損益撥回，惟撥回減值當日的資產賬面值不得多於若無確認減值時應有的攤銷成本。

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)

於二零一八年七月一日前適用 (續)

可供出售金融資產減值時，由收購成本（已扣除任何償還及攤銷本金）及現時公允值之間的差額減任何之前於損益確認之減值虧損所得累計虧損將由權益重新分類至損益，列作重新分類調整。可供出售股本工具於損益確認之減值虧損無法透過損益撥回。可供出售股本工具於確認減值虧損後之任何公允值增加將於權益中確認。倘有關工具公允值增加的客觀因素與於損益確認減值虧損後發生之事件有關，則可供出售債務工具減值虧損撥回會透過損益撥回。

就按成本列賬之可供出售金融資產而言，減值虧損金額乃按金融資產賬面值與估計未來現金流量現值（按類似金融資產的現行市場回報率貼現）的差額計算。有關減值虧損將不能逆轉。

現金等價物

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

收益確認

經營租賃之租金收入於物業出租時以直線法按有關租賃之年期確認。或然租金於賺取期內確認為收入。

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

自二零一八年七月一日起適用

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，則資產之控制於一段時間內轉移：

- 提供利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 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，而本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

自二零一八年七月一日起適用 (續)

香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益 (續)

倘資產控制權經過一段時間轉移，收益確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

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計量，並參考截至報告期末產生的成本作為各履約責任的總估計成本的一定百分比。

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

釐定交易價時，倘融資部分的影響重大，本集團調整承諾的代價金額。當合約包括重大融資部分（即客戶或本集團轉移貨品或服務且提供給客戶重大融資利益時），於釐定交易價格時，本集團就貨幣時間價值之影響調整已承諾代價。重大融資部分之影響於損益中確認利息收入或利息開支，並從來自客戶合約之收益分開確認。

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

於收益確認日期前出售物業所得之付款計入綜合財務狀況表及呈列為「其他應付款項」項下的「合約負債」。

利息收入

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

於二零一八年七月一日前適用

收益在經濟利益很有可能流向本集團，且收益及成本（如適用）能可靠計量時按下列基準確認：

金融資產之利息收入乃參照未償還本金以適用實際利率，按時間基準累計。

銷售物業所得收益於物業之風險及回報轉移至買方時確認，即當有關物業之建築工程已完成，而物業已交付買方，且能合理確定可收到有關應收款項時。倘本集團須在物業已交付買方後對有關物業進行進一步工程，有關支銷須即時確認。於確認收益日期之前已售物業收訖之訂金及分期款項均列入流動負債項下之「預收款項」。

2. 主要會計政策 (續)

合約資產及合約負債

倘本集團於客戶支付代價前或在支付到期應付前將貨品或服務轉移予客戶，合約將呈列為合約資產，不包括呈列為應收款項之任何金額。相反，倘客戶支付代價，或本集團有權無條件取得代價金額，則於本集團向客戶轉讓貨品或服務前，合約將於作出付款或付款到期應付（以較早者為準）時呈列為合約負債。應收款項為本集團無條件僅在支付到期代價前所需時間流逝之取得代價權利。

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

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

外幣換算

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

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

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

- 所呈列各財務狀況表的資產及負債，及收購海外業務產生的資產及負債（被視為該海外業務的資產及負債）賬面值的公允值調整，按報告期末的收市匯率轉換。
- 各全面收益表的收入及開支按平均匯率轉換。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

- 因源於上述貨幣項目 (構成本集團對海外業務淨投資之部份) 之換算及匯兌差異而產生之所有匯兌差異均確認為獨立權益部份。
- 就出售海外業務 (包括出售本集團於海外業務之全部權益) 而言, 倘一項出售涉及失去對一間附屬公司 (包括一項海外業務) 之控制權或部份出售於包含海外業務之合營安排或聯營公司之權益, 而不再以權益會計法處理當中之保留權益時, 該海外業務涉及之匯兌差異累計金額於其他全面收入確認, 以及於獨立權益成份累計, 並於確認出售損益時, 從權益重新分類至損益。
- 部份出售本集團於附屬公司 (包括海外業務) 的權益且該出售不會導致本集團失去對該附屬公司控制權時, 於獨立權益部份確認的匯兌差異的累計金額, 按比例重新歸入該海外業務的非控股權益, 且不會重新分類至損益。
- 就所有其他部份出售 (包括部份出售聯營公司或合營公司, 而本集團不會因此失去重大影響力或共同控制權) 而言, 於獨立權益部份確認的匯兌差異的累計金額, 按比例重新分類至損益。

其他資產減值

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

如估計資產或現金產生單位的可收回金額低於其賬面值, 該資產或現金產生單位之賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益內確認為開支。

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

2. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年終花紅、帶薪年假及非現金福利的成本，均在僱員提供相關服務的年度內計提。

退休福利計劃

對界定供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務而應享有供款時以開支列賬。

有關退休福利計劃詳情載列於綜合財務報表附註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購股權於授出日期之公允值釐定，在歸屬期間以直線法列作開支，並於權益之購股權儲備作相應之增加。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

租賃

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

作為出租人

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

作為承租人

經營租賃應付租金按照有關租賃期內按直線法於損益扣除。

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

稅項

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

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

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

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

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

2. 主要會計政策 (續)

關聯者

關聯者乃指與本集團相關的個人或實體。

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

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

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

在關聯者的定義裡，聯營公司包括聯營公司的附屬公司，合營公司包括合營公司的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

分部報告

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

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

重大會計估計及判斷

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

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。於釐定本集團與客戶有關物業的合約條款是否為本集團創造可強制執行的付款權時需作出重大判斷。本集團已考慮適用於相關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。因此，銷售物業被視為在某個時間點達成的履約責任。

投資物業之估值

本集團的投資物業根據由獨立專業估值師使用公開市場基準以直接比對方式並假設其交吉銷售空置物業或根據參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據進行的估值按公允值列賬。

於釐定投資物業的公允值時，估值師以估值方法為依據，當中涉及（除其他外）鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺寸和樓齡，作出調整。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映於各報告期末的現時市況。有關本集團投資物業的詳情載於綜合財務報表附註13。

2. 主要會計政策 (續)

重大會計估計及判斷 (續)

不確定因素的主要來源 (續)

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團管理層通過使用多種輸入數據及假設 (包括違約風險及預期虧損率) 估計貸款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, 有關差異將影響貿易及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。

發展中物業之可變現淨值 (「可變現淨值」)

本集團視乎該等物業之可變現程度得出之可變現淨值評估發展中物業之可變現淨值。就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本及因應現行市場情況而估計之銷售淨值對以此等物業之賬面值作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現 (即可變現淨值低於其賬面值) 時, 會作出可變現淨值撇減。該評估需要利用判斷及估計。

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

本集團考慮多個來源的資料, 包括於相同地點及狀況的類似物業最近價格, 並作出調整, 以反映按該等價格進行交易的日期以來經濟狀況的任何變動及物業的未來售價及竣工成本等內部估計。本集團亦委聘獨立專業估值師評估發展中物業之可變現淨值。本集團發展中物業的詳情載於綜合財務報表附註17。

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。於各報告期末, 本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作, 共同制定及釐定適合之估值方法以及第二級及第三級公允值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得, 本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時, 本集團管理層便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附註3、15及16披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之未來變動

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

香港財務報告準則之年度改進	二零一五年至二零一七年週期 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 ¹
香港會計準則第19號之修訂	僱員福利 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大的定義 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	一名投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注入 ⁵

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後發生之收購生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 將予釐定生效日期

除下文所載香港財務報告準則第16號外，本公司董事預期應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則於日後將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

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

首次應用香港財務報告準則第16號將導致確認本公司若干租賃（現時按香港會計準則第17號分類為經營租賃）的使用權資產及租賃負債。其後，折舊（及減值虧損（如適用））及利息將分別於使用權資產及租賃負債中確認。預期於各報告期計入損益中的總額將不會與根據香港會計準則第17號確認的經營租賃開支有明顯差別。

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可供出售／指定按公允值計入其他全面收益之金融資產、按公允值計入損益之金融資產、其他應收款項、銀行結存及現金、應付賬款及其他應付款項以及帶息借貸。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以及如何減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

貨幣風險

本集團承受的外幣風險主要在於按公允值計入損益之金融資產。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

本集團主要承受了在報告期末與本集團有抵押銀行借貸之浮動利率有關之利率變動產生之市場風險。該利率及還款條款已在綜合財務報表附註22披露。由於管理層預期在報告期末並無任何重大利率風險，故本集團現時並無對沖利率風險的政策。

於報告期末，倘利率增加／減少100個基點（二零一八年：100個基點）及所有其他變項均保持不變，則本集團的款項淨額將增加／減少約2,273,000港元（二零一八年：溢利淨額將減少／增加約2,906,000港元），惟此不會對其他權益儲備產生任何影響。

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

價格風險

本集團主要承受綜合財務報表內指定公允值計入損益下所持上市股本證券及按公允值計入損益之金融資產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5%（二零一八年：5%）而所有其他變項均保持不變，則本集團之虧損淨額將減少／增加約20,805,000港元（二零一八年：溢利淨額將增加／減少約8,346,000港元），此乃由於投資之公允值變動所致。

綜合財務報表附註

截至二零一九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銀行結餘及應收貸款及其他應收款項。

其他應收款項產生的信貸風險

本集團認為，屬存款性質的其他應收款項（信貸風險及預期虧損率較低）評估為不重大而年內並無就該等存款計提虧損撥備。

銀行結餘產生的信貸風險

本集團絕大部份已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金均存放於信譽良好的全球銀行及中華人民共和國（「中國」）國有金融機構，而管理層認為其並無重大信貸風險。

應收貸款產生的信貸風險

管理層已制定放債政策並持續監察信貸風險承擔。本集團僅向認可且信譽卓著的第三方提供融資服務。本集團的政策是所有借款人均需接受信貸核實程序。另外，本集團亦有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。

於報告期末，由於本集團應收貸款總額之66%（二零一八年：58%）來自本集團兩名（二零一八年：兩名）借款人之最大借款人，因此本集團有集中信貸風險。

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，本集團會考慮借款人的過往實際信貸虧損經驗及對方的財務狀況，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方營運所在行業的一般經濟條件作出調整，以估計該等金融資產的違約概率，乃至各情況下違約的損失。年內所作估計技巧或重大假設並無改變。

本集團已建立貸款信貸風險分類系統，並根據貸款分類（為在四類內部信貸評級中的其中一類）進行信貸風險管理。於二零一九年六月三十日之應收貸款的預期信貸虧損資料概述如下。經考慮以上因素，已於損益中確認本年度虧損撥備4,835,000港元（二零一八年：零港元）。

3. 金融工具 (續)

(a) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

由應收貸款產生之信貸風險 (續)

於二零一九年六月三十日

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

附註：

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

於二零一九年六月三十日，本集團就應收貸款確認虧損撥備4,835,000港元 (二零一八年：零港元)。本年度應收貸款之虧損撥備變動概述如下。比較金額指根據香港會計準則第39號確認的減值虧損之虧損撥備。

	二零一九年				二零一八年
	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損	總額	總額
	履約中 千港元	履約情況欠佳 千港元	不履約 千港元	千港元	千港元
於報告期初	-	-	-	-	-
撥備增加	-	-	4,835	4,835	-
於報告期末	-	-	4,835	4,835	-

綜合財務報表附註

截至二零一九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及其他借款人授信額度之靈活性間的平衡。管理層監察銀行借貸的動用情況，並確保遵守貸款契約。

於報告期末，本集團的金融負債根據剩餘合約未貼現付款的到期情況概述如下：

	二零一九年		
	賬面總值 千港元	總合約 未貼現現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元
應付賬款及其他應付款項	141,628	141,628	141,628
帶息借貸	390,795	390,795	390,795
	532,423	532,423	532,423

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

(b) 公允值計量

下表呈列於二零一九年及二零一八年六月三十日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

		於二零一九年六月三十日			
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	
<i>按公允值計入損益之金融資產：</i>					
上市債務工具					
— 香港	16(c)	15,930	15,930	—	
— 海外	16(d)	4,031	4,031	—	
上市股本投資					
— 香港	16(b)	498,313	498,313	—	
非上市投資基金	16(a)	199,997	—	199,997	
		718,271	518,274	199,997	
<i>指定按公允值計入其他全面收益</i>					
上市股本投資					
— 香港	15(a)	175	175	—	
		於二零一八年六月三十日			
		總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
<i>按公允值計入損益之金融資產：</i>					
上市債務工具					
— 香港	16(c)	37,454	37,454	—	
— 海外	16(d)	7,797	7,797	—	
非上市投資基金	16(a)	199,903	—	199,903	
		245,154	45,251	199,903	
<i>可供出售之金融資產：</i>					
上市股本投資					
— 香港	15(a)	185	185	—	

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，公允值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公允值計量第三等級。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

3. 金融工具 (續)

(b) 公允值計量 (續)

(ii) 並非以公允值計量之金融資產及負債

本集團並非以公允值計量之金融資產及負債之賬面值與其於二零一九年及二零一八年六月三十日之公允值並無重大差異。

下列各類金融資產及金融負債的賬面值載列如下：

二零一九年六月三十日

	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)	92,462
受限制銀行存款	22,298
銀行結餘及現金	98,413
	<u>213,173</u>
<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 (不包括應收按金及合約負債)	141,628
帶息借貸	390,795
	<u>532,423</u>

二零一八年六月三十日

	千港元
<i>按攤銷成本計量之貸款及應收款項：</i>	
其他應收款項 (不包括預付款項)	138,670
銀行結存及現金	243,793
	<u>382,463</u>
<i>可供出售金融資產：</i>	
非上市股份，按成本計算	—
授予一間聯屬公司之貸款，按成本計算	200,000
	<u>200,000</u>
<i>按成本／攤銷成本計量之金融負債：</i>	
應付賬款及其他應付款項 (不包括已收按金及預收款項)	137,315
帶息借貸	414,491
	<u>551,806</u>

4. 資本管理

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

本集團經考慮本集團未來之資金需求後，積極及定期審閱及管理其資本結構以保證最佳資本結構及股東回報。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東之股息金額、發行新股份或向股東退回資本。於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度內，並無就目標、政策或程序作出變動。

5. 收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益		
由投資物業收取之總租金收入	457	2,772
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	2,475	971
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	14,079	–
	17,011	3,743
其他收益		
銀行利息收入	324	1,353
貸款利息收入	3,043	2,957
其他	11	–
	3,378	4,310
	20,389	8,053

6. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌收益，淨額	693	–
雜項收入	322	57
	1,015	57

綜合財務報表附註

截至二零一九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。本公司董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。由於發展中物業尚未完成，度假村及物業發展分部並沒有賺取收益。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金而持有之商用物業。投資控股分部包括非上市投資基金、股本證券及債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一九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	-	457	16,554	17,011
其他收益及收入	687	-	33	720
	687	457	16,587	17,731
業績				
分部業績	(84,647)	51,195	(13,040)	(46,492)
未分配公司收入				3,673
未分配公司費用				(17,440)
融資成本				(17,956)
除稅前虧損				(78,215)
稅項				464
年度虧損				(77,751)

7. 分部資料 (續)

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

	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	990,991	522,852	725,239	2,239,082	120,599	2,359,681
負債	(638,027)	(276,670)	(101,503)	(1,016,200)	(273)	(1,016,473)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備／投資物業之 增添	107	13,015	565	13,687	-	13,687
物業、廠房及設備之折舊	47	-	61	108	-	108
出售按公允值計入損益之 金融資產之虧損淨額	-	-	(10,572)	(10,572)	-	(10,572)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值減少淨額	-	-	(18,838)	(18,838)	-	(18,838)
投資物業之公允值增加淨額	-	44,535	-	44,535	-	44,535
出售投資物業之收益淨額	-	8,316	-	8,316	-	8,316
發展中物業撇減	(65,576)	-	-	(65,576)	-	(65,576)
應收貸款減值虧損	-	-	-	-	(4,835)	(4,835)

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

7. 分部資料 (續)

截至二零一八年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	-	2,772	971	3,743
其他收益及收入	97	-	9	106
	<u>97</u>	<u>2,772</u>	<u>980</u>	<u>3,849</u>
業績				
分部業績	<u>(12,992)</u>	<u>32,292</u>	<u>13,910</u>	33,210
未分配公司收入				4,261
未分配公司費用				(12,586)
融資成本				<u>(16,089)</u>
除稅前溢利				8,796
稅項				<u>1,842</u>
年度溢利				<u><u>10,638</u></u>

7. 分部資料 (續)

於二零一八年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零一八年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	853,121	530,725	445,349	1,829,195	356,728	2,185,923
負債	(408,583)	(348,766)	(499)	(757,848)	(178)	(758,026)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	36	-	-	36	-	36
物業、廠房及設備之折舊	122	-	14	136	-	136
出售按公允值計入損益之 金融資產淨收益	-	-	3,660	3,660	-	3,660
按公允值計入損益的金融資產之 公允值增加淨額	-	-	9,596	9,596	-	9,596
投資物業之公允值增加淨額	-	27,000	-	27,000	-	27,000
出售一間投資物業的淨收益	-	4,556	-	4,556	-	4,556

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益乃指自外來顧客所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、融資成本及所得稅抵免前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，於綜合賬中已抵銷者除外。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

7. 分部資料 (續)

地區資料

本集團之業務主要位於香港、新加坡及中國（香港除外）。

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

	按地區市場劃分之收益	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	16,567	3,629
新加坡	444	114
	17,011	3,743

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	454,513	530,010
中國	175	116
	454,688	530,126

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

主要顧客資料

截至二零一九年六月三十日止年度，概無外部顧客貢獻本集團收益10%或以上。截至二零一八年六月三十日止年度，兩名外部顧客各貢獻本集團物業投資分部之收益10%或以上。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A	-	1,678
客戶B	-	1,094

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

8. 融資成本

銀行及其他借貸之利息開支
減：於發展中物業撥作資本之利息

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
26,584	16,733
(8,628)	(644)
17,956	16,089

9. 除稅前(虧損)溢利

已扣除(抵免)下列各項：

員工成本，包括董事酬金

薪金及其他福利
退休福利計劃供款

總員工成本

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
7,584	6,881
459	448
8,043	7,329

其他項目

核數師酬金
— 審核服務
— 非審計相關服務
物業、廠房及設備的折舊
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支
匯兌(收益)虧損淨額
樓宇之經營租賃款項

780	680
105	100
108	136
1,381	1,201
(693)	629
1,493	1,952

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

10. 稅項

於二零一八年三月，香港法例簽署引入利得稅兩級制，據此，合資格法團將就首2百萬港元的溢利按稅率8.25%繳納稅項，而超過2百萬港元的溢利將按稅率16.5%繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格之本集團法團之溢利將繼續按劃一稅率16.5%繳納稅項。

由於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。

在中國產生的稅項（如適用）乃根據其現行法例、詮釋及慣例釐定的稅率計算。

稅項抵免包括：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項		
已確認稅項虧損之免除	(464)	(1,842)
稅項抵免	(464)	(1,842)

稅項對賬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前（虧損）溢利	(78,215)	8,796
按適用稅率計算之所得稅	(20,100)	347
釐定應課稅溢利時不可扣稅支出之稅務影響	33,964	4,434
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(11,453)	(7,919)
未確認稅項虧損	3,320	1,725
未確認暫時性差異	2,809	-
動用過往未確認稅項虧損	(9,004)	(316)
動用未確認暫時性差異	-	227
其他	-	(340)
本年度稅項抵免	(464)	(1,842)

適用稅率為集團實體營運所在地區之當前加權平均稅率。

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，已付或應付予各董事之酬金如下：

	王波 千港元 (附註i)	袁志平 千港元	吳潔玲 千港元 (附註ii)	姚維榮 千港元 (附註i)	郭順根 千港元 (附註i)	劉智強 千港元	余達志 千港元	趙傑文 千港元	總額 千港元
截至二零一九年六月三十日止年度									
袍金	-	240	86	240	240	240	240	240	1,526
其他酬金	-	810	299	989	-	-	-	-	2,098
薪金及其他福利	-	18	6	18	-	-	-	-	42
退休福利計劃供款	-	62	-	80	-	-	-	-	142
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	-	1,130	391	1,327	240	240	240	240	3,808
截至二零一八年六月三十日止年度									
袍金	205	240	240	138	138	240	240	240	1,681
其他酬金	-	733	998	552	-	-	-	-	2,283
薪金及其他福利	-	18	18	11	-	-	-	-	47
退休福利計劃供款	-	122	158	-	-	-	-	-	280
酌情花紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總酬金	205	1,113	1,414	701	138	240	240	240	4,291

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 於二零一七年十二月四日，王波先生辭任本公司主席及非執行董事。同日，姚維榮先生獲委任為本公司主席兼執行董事；及郭順根先生獲委任為本公司非執行董事。
- (ii) 於二零一八年十月二十二日，吳潔玲女士辭任本公司執行董事。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。此外，截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，本集團概無向任何董事支付酬金，作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵作為報酬或作為離職補償金。

(b) 僱員酬金

五名最高薪人士包括本公司三名* (二零一八年：三名) 董事，其酬金詳情載於上文(a)。其餘三名* (二零一八年：兩名) 人士之酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金及其他福利	1,596	724
退休福利計劃供款	46	33
	1,642	757

三名(二零一八年：兩名)最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	3	2

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪人士(包括董事)支付任何酬金作為加盟本集團或於加盟本集團時之獎勵或作為離職補償金。於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，該等最高薪人士概無放棄或同意放棄任何酬金。

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

12. 每股(虧損)盈利

本公司權益持有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計算每股基本盈利所採用之年度(虧損)溢利	(77,751)	10,638

	二零一九年 股份數目	二零一八年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均普通股數目	2,505,105,739	2,428,465,999

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。本公司於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

13. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公允值		
於報告期初	530,000	555,000
添置投資物業(附註(a))	13,015	—
出售投資物業(附註(b))	(97,818)	(52,000)
轉移至分類為持作出售之資產(附註20)	(35,732)	—
公允值增加	44,535	27,000
於報告期末	454,000	530,000

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

13. 投資物業 (續)

附註：

- (a) 於二零一九年二月，本集團完成將投資物業細分為22個單位，且產生總建設成本13,015,000港元，該建設成本已確認為添置投資物業。
- (b) 於二零一九年三月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意出售投資物業，總代價為108,300,000港元，總交易成本為2,166,000港元。截至二零一九年六月三十日止年度，出售投資物業之淨收益約8,316,000港元已於損益確認。
- (c) 於香港持有之投資物業之公允值乃根據獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(二零一八年：華坊諮詢評估有限公司)於報告期末進行之估值得出，該獨立專業估值師為香港測量師學會(「香港測量師學會」)成員，並在有關地點的類似物業之估值方面具備合適資格及近期經驗。該估值乃符合《香港測量師學會物業估值標準》，使用公開市場基準以直接比對方式並假設其交吉銷售空置物業或參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據進行。鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異，例如尺寸和樓齡，作出調整，並用作評估物業。此估值方法最重大的輸入參數為每平方呎價格。

本集團之投資物業的公允值計量已按香港財務報告準則第13號公允值計量所界定的公允值的三個等級制度作分類。於二零一九年及二零一八年六月三十日之投資物業之公允值被分類為公允值計量第二等級，其公允值是使用重大可觀察之輸入參數而得出。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，公允值計量並無於第一等級及第二等級之間轉撥，亦無轉撥入或轉撥出公允值計量第三等級。

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

- (d) 本集團的投資物業位於香港。餘下未到期投資物業之租期介乎10至50年。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	總額 千港元
成本			
於二零一七年七月一日	–	398	398
新增	–	36	36
匯兌調整	–	2	2
<hr/>			
於二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日	–	436	436
新增	512	160	672
匯兌調整	–	(5)	(5)
<hr/>			
於二零一九年六月三十日	512	591	1,103
<hr/> <hr/>			
累計折舊			
於二零一七年七月一日	–	174	174
本年度費用	–	136	136
<hr/>			
於二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日	–	310	310
本年度費用	52	56	108
匯兌調整	–	(3)	(3)
<hr/>			
於二零一九年六月三十日	52	363	415
<hr/> <hr/>			
賬面淨值			
於二零一九年六月三十日	460	228	688
<hr/> <hr/>			
於二零一八年七月一日	–	126	126
<hr/> <hr/>			

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

15. 指定按公允值計入其他全面收益／可供出售金融資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
可供出售金融資產			
上市股本證券，按公允值計算			
— 香港	(a)	—	185
非上市股本證券，按成本計算			
授予一間聯屬公司之貸款，按成本計算	(b)	—	—
	(b)	—	200,000
		—	200,185
指定按公允值計入其他全面收益			
上市股本證券，按公允值計算			
— 香港	(a)	175	—
		175	200,185

附註：

(a) 上市股本證券之公允值乃按報告期末之市場報價釐定。

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

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

本公司董事認為，根據香港會計準則第28號(二零一一年)，由於本集團不得在Wealth Guide之董事會中委任任何代表，且本集團並無參與Wealth Guide的任何決策過程，故本集團對Wealth Guide並無重大影響。因此，股本投資及股東貸款被入賬列作按成本減去減值虧損計量之可供出售金融資產。於二零一八年七月一日採納香港財務報告準則第9號時，於Wealth Guide的投資已重新分類為按公允值計入損益之金融資產。

16. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市投資基金	(a)	199,997	199,903
上市股本證券－香港	(b)	498,313	—
上市債務工具			
－香港	(c)	15,930	37,454
－海外	(d)	4,031	7,797
		718,271	245,154

附註：

- (a) 非上市投資基金指賬面值分別約為138,898,000港元及61,099,000港元(二零一八年：138,859,000港元及61,044,000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(統稱為「該等基金」)。該等基金為Green Asia Restructure Fund SPC管理之獨立組合。

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

於報告期末，該等非上市投資基金的公允值約為199,997,000港元(二零一八年：約199,903,000港元)，乃參考一名專業外部估值師(二零一八年：由管理人報價)根據該等基金的資產淨值進行的估值而定。

- (b) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

- (i) 於二零一八年六月二十八日，本公司全資附屬公司龍貝集團有限公司(「龍貝」)訂立基石投資協議，據此，龍貝已按發售價認購弘陽地產集團有限公司(「弘陽」)之股份，總代價為300,000,000港元。

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

弘陽於二零一八年七月十二日在聯交所主板上市(股份代號：1996)。本集團按發售價每股2.28港元獲配發131,578,000股普通股份，相當於弘陽約4%股權。該等投資已確認為按公允值計入損益之金融資產。於報告期末，於弘陽的投資的賬面值及其相應孖展貸款金額分別為351,313,000港元及100,000,000港元(二零一八年：零港元及零港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

16. 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註 (續) :

(b) (續)

(ii) 誠如綜合財務報表附註15(b)所述，於二零一九年六月十四日，本集團與Wealth Guide訂立一份協議，透過收取以Wealth Guide持有於完成日期公允值為214,200,000港元的卓爾智聯集團有限公司(「卓爾」)的140,000,000股普通股清償貸款200,000,000港元。清償股東貸款之收益14,200,000港元乃於年內之損益內確認，而卓爾普通股之公允值214,200,000港元於同日確認為按公允值計入損益之金融資產。於報告期末，於卓爾的投資的公允值為147,000,000港元(二零一八年：零港元)。

(c) 於報告期末，本集團持有約15,930,000港元(二零一八年：37,454,000港元)之香港上市債務工具，按固定年利率介乎4.75%至6.25%(二零一八年：4.75%至7.10%)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。

(d) 於報告期末，本集團持有約4,031,000港元(二零一八年：7,797,000港元)之海外上市債務工具，按固定年利率5.875%(二零一八年：介乎5.875%至6.85%)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。

於二零一八年七月一日前，金融工具由於按公允值基準管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允值計算。

17. 發展中物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
發展中物業(「發展中物業」)	917,107	820,929

發展中物業位於中國，於二零一四年至二零五三年的租期內持有，租期為40年。

於報告期末，賬面值約為368,000,000港元(二零一八年：零港元)的發展中物業預期將於一年內竣工，而結餘則預期將於超過一年後竣工。

18. 其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款及利息	(a)	70,485	107,000
虧損撥備	(c)	(4,835)	—
		65,650	107,000
按金、預付款項及其他應收款項	(b)	26,803	7,670
應收股息		14,079	—
預付中國土地增值稅		5,807	1,066
應收證券經紀之款項		658	30,000
		47,347	38,736
		112,997	145,736

附註：

- (a) 於報告期末，授予一名第三方借款人的本金額為22,000,000港元（二零一八年：45,000,000港元）的貸款屬無抵押，按每年4%（二零一八年：6%）的固定利率計息。授予另一第三方借款人（本公司一名董事的配偶於其中擁有20%股權並為其中的一名董事）的本金額為48,350,000港元（二零一八年：62,000,000港元）的剩餘貸款亦為無抵押，按每年4%（二零一八年：4%）的固定利率計息。該等貸款應於十二個月內收回。
- (b) 按金、預付款項及其他應收款項包括出售投資物業（附註13）之應收代價10,830,000港元（二零一八年：零港元）及其他預付中國稅項9,851,000港元（二零一八年：1,767,000港元）。
- (c) 年內，結餘之虧損撥備變動概述於下文。比較金額指根據香港會計準則第39號確認之減值虧損之虧損撥備。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初	—	—
撥備增加	4,835	—
於報告期末（附註3）	4,835	—

有關本集團面臨的應收貸款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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

19. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及手頭現金	110,616	56,152
短期定期存款	10,095	187,641
	120,711	243,793
減：預售發展中物業下的受限制銀行存款（附註）	(22,298)	—
	98,413	243,793

附註：

根據中國地方國土資源局頒佈適用於所有房地產開發商之相關政策，本集團須將就預售發展中物業收取之若干所得款項存放於銀行的指定賬戶。該限制將於工程竣工時獲解除。受限制現金按浮動每日銀行存款利率賺取利息。

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

20. 分類為持作出售的資產

於二零一九年五月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，以35,732,000港元的現金代價出售投資物業。出售交易預計於一年內完成。於二零一九年六月三十日的投資物業分類為下列持作出售的資產：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業	35,732	—

投資物業計入物業投資分部。

21. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付賬款			
向第三方	(a)	100,670	109,738
其他應付款項			
應計費用及其他債務		19,298	5,537
已收按金	(b)	21,178	8,825
合約負債／預收款項	(c)	349,897	81,974
土地出讓金撥備		21,660	22,040
		412,033	118,376
		512,703	228,114

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
365天內	66,763	40,760
超過365天	33,907	68,978
	100,670	109,738

(b) 已收按金指已收潛在客戶購買發展中物業之意向按金約21,178,000港元(二零一八年：8,825,000港元)。

(c) 合約負債／預收款項

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：

	二零一九年 千港元
於報告期初	81,974
預收款項	269,336
匯兌調整	(1,413)
於報告期末	349,897

於二零一九年六月三十日，並無預期將於超過12個月後清償之合約負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

22. 帶息借貸

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	272,190	348,000
其他有抵押借貸	(b)	100,000	—
其他無抵押借貸	(c)	18,605	66,491
		390,795	414,491

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按港元優惠利率減2%計息（二零一八年：港元優惠利率減2%），須於二零一九年十一月（二零一八年：二零一九年十一月）償還。年內之實際年利率為3.01%（二零一八年：4.39%）。於報告期末，條款中賦予銀行最大權利可全權決定毋須通知或通知期少於12個月要求還款之銀行借貸乃分類為流動負債，儘管董事認為銀行將不會行使要求還款之權利。銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：
- (i) 抵押本集團賬面值約為489,732,000港元（二零一八年：約530,000,000港元）的投資物業（包括分類為持作出售的資產）；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的委託協議。截至二零一九年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為457,000港元（二零一八年：約1,678,000港元）；
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險賠償的委託協議；及
- (iv) 本公司提供的企業擔保。
- (b) 誠如綜合財務報表附註16(b)(i)所述，證券經紀提供的有抵押孖展貸款按年利率8%計息及須按要求償還。於二零一九年六月三十日，分類為按公允值計入損益之金融資產之股本證券賬面值約351,313,000港元（二零一八年：零港元）質押作為孖展貸款的抵押品及由本公司作出的公司擔保以擔保清償孖展貸款項下的所有負債及責任。
- (c) 於報告期末，本集團的其他借貸為無抵押且按固定年利率介乎10%至24%（二零一八年：10%至24%）計息及須於十二個月內或按要求償還。

23. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	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， 每股面值0.01港元之普通股	2,505,105,739	25,051	2,087,590,739	20,876
於配售股份後發行股份	-	-	417,515,000	4,175
	2,505,105,739	25,051	2,505,105,739	25,051

24. 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份。股份溢價賬之應用受百慕達一九八一年公司法（經修訂）第46(2)條所監管。
- (b) 不可劃轉的投資重估儲備包括於報告期末指定為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。於二零一八年六月三十日之可劃轉的投資重估儲備指根據香港會計準則第39號計量的可供出售投資公允值累計變動淨額。
- (c) 資本贖回儲備已獲設立，乃用於本公司自身股份的處理或回購及註銷。資本贖回儲備的應用受百慕達一九八一年公司法（經修訂）第42A條所監管。
- (d) 資本儲備指因根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案註銷本公司股份溢價賬及於截至二零零六年及二零零八年六月三十日止年度內豁免本公司附屬公司當時少數股東之貸款而產生的繳入盈餘。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可供分派予股東，惟倘有合理理由相信出現下列情況，則本公司不得以繳入盈餘宣派或支付股息或進行分派：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

24. 儲備 (續)

- (e) 匯兌儲備包括換算海外業務的財務報表而產生之所有匯兌差額。
- (f) 在符合上段所列之條件下，本公司於報告期末可供分派予股東之儲備（包括：資本儲備和累計虧損）總計約125,753,000港元（二零一八年：約131,569,000港元）。

董事不建議就截至二零一九年六月三十日止年度派發股息（二零一八年：無）。

25. 以股份支付

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

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

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

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

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

25. 以股份支付 (續)

本公司及其附屬公司之董事及僱員均有權參與該計劃。於二零一九年六月三十日，根據該計劃可供發行的股份總數為173,966,073股 (二零一八年：173,966,073股)，佔本公司已發行股本約7% (二零一八年：7%)。

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止年度，概無授出購股權。於二零一九年及二零一八年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

26. 遞延稅項

於本年度內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初	115,421	116,272
於損益中抵免 (附註10)	(464)	(1,842)
匯兌差額	(1,982)	991
於報告期末	112,975	115,421

於報告期末已確認遞延稅項資產 (負債) 如下：

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
折舊抵免	-	-	(2,417)	(2,733)
發展中物業的公允值調整 稅項虧損	-	-	(112,975)	(114,957)
	2,417	2,269	-	-
遞延稅項資產 (負債)	2,417	2,269	(115,392)	(117,690)
抵銷	(2,417)	(2,269)	2,417	2,269
遞延稅項負債淨額	-	-	(112,975)	(115,421)
預期將於十二個月 以後收回 / 結算之金額	-	-	(112,975)	(115,421)

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

26. 遞延稅項 (續)

未確認遞延稅項資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
折舊抵免	17	22
於香港產生之稅項虧損	243,796	259,157
預售中國發展中物業之視作溢利	11,139	—
於中國產生之稅項虧損	3,690	15,090
	258,642	274,269

於報告期末，本集團分別有未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異約243,796,000港元及17,000港元（二零一八年：259,157,000港元及22,000港元）可供抵銷未來應課稅溢利。由於未來溢利流不可預測，概無就該等項目確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務法例，稅項虧損及可抵扣暫時性差異均不會到期。

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

到期年度	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
二零一九年	—	2,712
二零二零年	—	5,461
二零二一年	—	2,903
二零二二年	3,690	4,014
二零二三年	—	—
	3,690	15,090

27. 其他現金流量資料

(a) 主要非現金交易

- (i) 誠如綜合財務報表附註16(b)(ii)所述，本集團與Wealth Guide訂立一份協議，透過收取以Wealth Guide持有於完成日期公允值為214,200,000港元的卓爾的140,000,000股普通股清償貸款200,000,000港元。
- (ii) 誠如綜合財務報表附註16(b)(i)所述，收購投資弘陽的304,021,000港元已部分以100,000,000港元的孖展貸款結算。

(b) 由融資活動產生之負債之變動

本集團由融資活動產生之負債之變動詳情如下：

	帶息借貸	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初	414,491	392,968
非現金流：		
新增孖展貸款	100,000	–
匯兌差額	(1,146)	43
現金流：		
新增銀行借貸	–	348,000
新增其他借貸	–	109,830
償還銀行借貸	(75,810)	(388,000)
償還其他借貸	(46,740)	(48,350)
於報告期末	390,795	414,491

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

28. 經營租賃承擔

本集團為承租人

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	796	160
第二至第五年（包括首尾兩年）	356	—
	1,152	160

經營租賃付款指本集團應付之辦公室租金開支。租期經磋商定為兩年（二零一八年：一年）。租金開支於租期內為固定，並無就支付或然租金訂立任何安排。

本集團為出租人

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	5,065	—
第二至第五年（包括首尾兩年）	2,760	—
	7,825	—

29. 其他承擔

於報告期末，本集團承擔以下支出費用：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支	223,969	200,332

30. 關聯者之交易

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

(a) 與關聯者之未償還結餘

於二零一九年六月三十日，計入其他應付款項的為自本公司當時主要股東收取的441,000港元（二零一八年：零港元）租賃按金。該等結餘的詳情於財務報表附註34(b)披露。

(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任何酬金。

31. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末之財務狀況報表之資料如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司權益	(a)	508,886	305,248
流動資產			
其他應收款項		43,943	62,423
銀行結存及現金		17,131	208,024
		61,074	270,447
流動負債			
其他應付款項		482	401
流動資產淨值		60,592	270,046
資產淨值		569,478	575,294
資本及儲備			
股本	23	25,051	25,051
儲備	(b)	544,427	550,243
權益總額		569,478	575,294

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

31. 本公司財務狀況表 (續)

(a) 於附屬公司之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股份，按成本	89,046	89,046
應收附屬公司款項	646,141	420,755
	735,187	509,801
減值虧損撥備	(37,179)	(37,179)
	698,008	472,622
應付附屬公司款項	(189,122)	(167,374)
	508,886	305,248

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

31. 本公司財務狀況表 (續)

(a) 於附屬公司之權益 (續)

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊及營運地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本的名義價值	本公司持有		主要業務
			已發行／繳足股本／ 註冊資本比例 直接	間接	
實力投資發展有限公司 (「實力投資」)	香港	普通股574,630,911港元	100%	-	證券投資
Applied Hong Kong Properties Limited	香港	普通股500,000港元	-	100%	權益證券投資及物業投資
實力智才管理有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	提供行政及秘書服務
龍益投資有限公司	香港	普通股1港元	-	100%	提供行政及秘書服務
龍貝集團有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100%	-	證券投資
超勇投資有限公司	香港	普通股102港元	-	100%	物業投資
無錫盛業海港股份有限公司 (「無錫盛業」) (附註ii)	中國	註冊資本 人民幣180,000,000元 (二零一八年：人民幣 380,000,000元)	-	100%	物業發展

附註：

- (i) 於報告期末或報告期內任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。
- (ii) 無錫盛業為外商獨資企業。於二零一九年二月，本集團全資附屬公司無錫盛業的繳足資本已議決由人民幣380,000,000元削減至人民幣180,000,000元。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止年度

31. 本公司財務狀況表 (續)

(b) 本公司儲備之變動

	股份溢價 千港元 (附註24(a))	資本贖回 儲備 千港元 (附註24(c))	資本儲備 千港元 (附註24(d))	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一七年七月一日	244,786	11,931	204,610	(64,153)	397,174
年度虧損及 年度全面虧損總額	-	-	-	(8,888)	(8,888)
與股權持有人之交易 注資及分派 於配售股份時發行之股份	161,957	-	-	-	161,957
於二零一八年六月三十日 及二零一八年七月一日	406,743	11,931	204,610	(73,041)	550,243
年度虧損及 年度全面虧損總額	-	-	-	(5,816)	(5,816)
於二零一九年六月三十日	406,743	11,931	204,610	(78,857)	544,427

32. 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。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規例，僱主及其僱員各自須按規例指定之比率向強積金計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出規定之供款。概無已沒收之供款可用作扣減未來數年之應付供款。

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

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

32. 股息

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止年度之股息（二零一八年：零港元）。

34. 報告期後事項

除該等綜合財務報表別處所披露的事項外，本集團有以下期後事項：

- (a) 於二零一九年七月二十六日，龍貝（本公司全資附屬公司）以每股2.55港元的價格及代價總額47,175,000港元出售弘陽的18,500,000股普通股，該事項已於二零一九年七月完成。出售按公允值計入損益之金融資產的虧損淨額2,220,000港元將於截至二零二零年六月三十日止年度確認。

於二零一九年八月十五日，龍貝與一名第三方訂立買賣協議，以介乎每股2.30港元至2.75港元的價格出售弘陽的37,000,000股普通股。出售事項預期將於二零一九年十月完成。有關出售事項的詳情載於本公司日期為二零一九年八月十五日的公告。

- (b) 於二零一九年六月十四日，超勇投資有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為業主）與當時之主要股東瑞華（國際）基金有限公司（作為租戶）就位於力寶中心24樓2401B及2402A辦公室的物業訂立租賃協議，租期自二零一九年七月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期18個月，可選擇續租額外18個月。向當時之主要股東出租物業自二零一九年七月一日起生效，因此，其將於下個報告期間成為關連交易直至二零一九年八月為止。有關交易之詳情載於本年報董事會報告「關連交易」內。

五年財務概要

以下為本集團之已刊發業績及資產及負債概要：

業績

	截至六月三十日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收益	2,652	7,622	14,293	3,743	17,011
除稅前溢利(虧損)	7,679	370,102	290,949	8,796	(78,215)
稅項(支出)抵免	-	(66)	31	1,842	464
年度溢利(虧損)	7,679	370,036	290,980	10,638	(77,751)
本公司股權持有人應佔	7,679	370,036	290,980	10,638	(77,751)

資產及負債

	於六月三十日				
	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
資產總額	560,798	961,450	1,958,302	2,185,923	2,359,681
負債總額	(83,260)	(5,277)	(711,156)	(758,026)	(1,016,473)
	477,538	956,173	1,247,146	1,427,897	1,343,208
本公司股權持有人應佔權益	477,538	956,173	1,247,146	1,427,897	1,343,208

投資物業及發展中物業詳情

本集團於二零一九年六月三十日持有之投資物業（包括持作出售資產）詳情如下：

名稱／地點	概約總樓面面積	租約屆滿年份	類型	實際持有百分比
香港				
香港 金鐘道89號 力寶中心一座24樓（不包括2410A、 2410B、2411A及2411B單位）	14,382平方呎	二零五九年	商業	100

本集團於二零一八年六月三十日持有之發展中物業詳情如下：

名稱／地點	物業施工進度	預計竣工日期	概約佔地面積	概約在建 總樓面面積	租約屆滿年份	類型	實際 持有百分比
中國							
中國江蘇省無錫市 惠山區天一新城天河路兩側	在建	二零一九年 第三季度至 二零二一年，分期	29,326平方米	191,984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」	本公司之股東週年大會
「董事會」	本公司之董事會
「公司細則」	本公司的公司細則
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「本公司」	Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司*)
「董事」	本公司之董事
「二零一九年財政年度」	截至二零一九年六月三十日止財政年度
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港瑞華」	香港瑞華投資管理有限公司
「香港公司條例」	香港法例第622章《公司條例》
「江蘇瑞華」	江蘇瑞華投資控股集團有限公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	中華人民共和國
「瑞華國際」	瑞華(國際)基金有限公司
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	本公司股份
「股東」	股份持有人
「平方呎」	平方呎
「平方米」	平方米

* 僅供識別

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