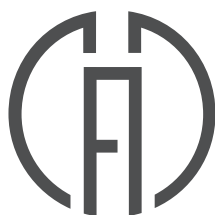


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一九年十二月三十一日止六個月之 中期業績公告

實力建業集團有限公司\*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈，本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

#### 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	2	223,613	1,412
銷售成本		(214,119)	—
毛利		9,494	1,412
其他收益	2	2,017	2,058
其他收入		90	—
出售按公允值計入損益（「按公允值計入損益」） 之金融資產之虧損淨額		(14,279)	(8,111)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值（減少）增加淨額		(58,158)	66,594
投資物業公允值之減少淨額		(18,339)	—
應收貸款減值虧損	12(b)	(1,550)	—
銷售及市場推廣開支		(8,419)	(4,964)
行政費用		(15,616)	(9,489)
融資成本	4	(5,484)	(9,051)

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前(虧損)溢利	5	(110,244)	38,449
稅項	6	<u>5,614</u>	<u>—</u>
期內(虧損)溢利，本公司股權持有人應佔		(104,630)	38,449
期內其他全面收益，除稅後		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面(虧損)收益總額， 本公司股權持有人應佔		<u>(104,630)</u>	<u>38,449</u>
每股(虧損)盈利	7		
基本		<u>(4.18) 港仙</u>	<u>1.53 港仙</u>
攤薄		<u>(4.18) 港仙</u>	<u>1.53 港仙</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	436,120	454,000
物業、廠房及設備		625	688
使用權資產	11	672	–
指定按公允值計入其他全面收益 指 （按公允值計入其他全面收益）」		175	175
		<u>437,592</u>	<u>454,863</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售的物業	9	837,691	917,107
按公允值計入損益之金融資產	10	521,338	718,271
其他應收款項	12	85,988	112,997
受限制銀行存款		20,458	22,298
銀行結存及現金		135,961	98,413
		<u>1,601,436</u>	<u>1,869,086</u>
分類為持作出售之資產		<u>35,732</u>	<u>35,732</u>
		<u>1,637,168</u>	<u>1,904,818</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	452,979	512,703
租賃負債	11	677	–
帶息借貸		280,468	390,795
應付稅項		4,466	–
		<u>738,590</u>	<u>903,498</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>898,578</u>	<u>1,001,320</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,336,170</u>	<u>1,456,183</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<u>97,592</u>	<u>112,975</u>
<b>資產淨額</b>		<u>1,238,578</u>	<u>1,343,208</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	25,051	25,051
儲備		<u>1,213,527</u>	<u>1,318,157</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,238,578</u>	<u>1,343,208</u>

## 附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。本未經審核中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

除投資物業及若干金融工具按公允值計量外，本中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本中期財務報表應與本集團截至二零一九年六月三十日止年度之綜合財務報表（「二零一九年年度財務報表」）一併閱讀。本中期財務報表所採用之會計政策與編製二零一九年年度財務報表所應用者一致，惟採用下列與本集團營運相關及於二零一九年七月一日起本集團財政年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

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
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
香港會計準則第19號之修訂	僱員福利
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
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
香港財務報告準則第16號	租賃

除下文所載採納香港財務報告準則第16號的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團的會計政策造成任何重大變動。

#### 香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。此安排對承租人之會計處理方式造成重大變動（其中包括），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資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。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。

根據過渡條文，本集團已於二零一九年七月一日（即首次應用日期）首次採用經修訂追溯法（未重列比較資料）應用香港財務報告準則第16號。相反，本集團於首次應用日期確認首次應用香港財務報告準則第16號的累積影響作為累計溢利或其他權益組成部分結餘的調整（如適用）。

本集團亦選擇使用過渡實際權宜方法，而非重新評估合約是否屬於首次應用日期的租賃或包含於首次應用日期的租賃，且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前被分類為採用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號的租賃合約，惟不適用於先前未被分類為包含租賃者。因此，根據香港財務報告準則第16號的租賃定義僅適用於於首次應用日期或之後訂立或更改的合約。

### 作為承租人

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

採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及於首次應用日期起適用的本集團會計政策對租賃進行會計處理。

對於先前於首次應用日期被分類為經營租賃的租賃，本集團已確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低的租賃除外，及本集團按逐項租賃基準應用以下實際權宜方法。

- (a) 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率。
- (b) 概無對租賃期為首次應用日期的12個月內終止的租賃確認使用權資產及租賃負債。
- (c) 於首次應用日期計量使用權資產時不計入初步直接成本。
- (d) 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可使用事後判斷確定租賃期。

於首次應用日期，使用權資產乃按逐項租賃基準以其中一項計量，

- (a) 其賬面值，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟使用承租人於首次應用日期的增量借款利率進行折現；或
- (b) 等於租賃負債的金額，並根據與緊接首次應用日期之前確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款額進行調整。

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

下表概述於二零一九年七月一日過渡至香港財務報告準則第16號之影響：

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

基於上文所述，於二零一九年七月一日：

- 使用權資產及租賃負債1,061,000港元已分別於首次計量時確認。
- 由於首次應用累積效應並不顯著，權益部分的期初結餘並無調整。

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

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

#### 作為出租人

本公司無須就其作為承租人之租賃過渡作出任何調整及該等租賃自首次應用日期起採納香港財務報告準則第16號進行記賬。

## 2. 收益

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
由投資物業收取之總租金收入	2,908	-
銷售物業	220,160	-
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	<u>545</u>	<u>1,412</u>
	<u>223,613</u>	<u>1,412</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	134	172
貸款利息收入	1,746	1,886
其他	<u>137</u>	<u>-</u>
	<u>2,017</u>	<u>2,058</u>
<b>收益總額</b>	<u>225,630</u>	<u>3,470</u>

### 3. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者（均為董事）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。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。

本集團之度假村及物業發展分部包括於截至二零一七年六月三十日止年度期間所收購用於商業用途之發展中物業。物業投資分部包括為資本增值或賺取租金收入而持有之商用物業。投資控股分部包括投資及持有非上市投資基金、股本證券及債務工具以及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益	220,160	2,908	545	223,613
其他收益及收入	142	11	2	155
	<u>220,302</u>	<u>2,919</u>	<u>547</u>	<u>223,768</u>
業績				
分部業績	<u>(9,301)</u>	<u>(16,281)</u>	<u>(72,296)</u>	(97,878)
未分配公司收入				1,952
未分配公司費用				(8,834)
融資成本				<u>(5,484)</u>
除稅前虧損				(110,244)
稅項				<u>5,614</u>
期內虧損				<u>(104,630)</u>



於二零一九年十二月三十一日之分部資產及負債以及截至二零一九年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零一九年十二月三十一日						
資產	<u>914,013</u>	<u>483,630</u>	<u>521,807</u>	<u>1,919,450</u>	<u>155,310</u>	<u>2,074,760</u>
負債	<u>(557,896)</u>	<u>(276,730)</u>	<u>(873)</u>	<u>(835,499)</u>	<u>(683)</u>	<u>(836,182)</u>
	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零一九年十二月三十一日 止六個月						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	9	-	14	23	-	23
投資物業之增添	-	459	-	459	-	459
投資物業公允值之減少	-	(18,339)	-	(18,339)	-	(18,339)
物業、廠房及設備之折舊	27	-	59	86	-	86
使用權資產之折舊	-	-	-	-	389	389
按公允值計入損益之						
金融資產之公允值減少淨額	-	-	(58,158)	(58,158)	-	(58,158)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之虧損淨額	-	-	(14,279)	(14,279)	-	(14,279)
應收貸款之減值虧損	-	-	-	-	(1,550)	(1,550)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益	-	-	1,412	1,412
其他收益及收入	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41</u>
	<u><u>41</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1,412</u></u>	<u><u>1,453</u></u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u><u>(7,083)</u></u>	<u><u>(755)</u></u>	<u><u>59,855</u></u>	52,017
未分配公司收入				2,017
未分配公司費用				(6,534)
融資成本				<u>(9,051)</u>
除稅前溢利				38,449
稅項				<u>-</u>
期內溢利				<u><u>38,449</u></u>

於二零一九年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零一八年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	投資控股 千港元 (經審核)	分部總計 千港元 (經審核)	未分配 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
於二零一九年六月三十日						
資產	<u>990,991</u>	<u>522,852</u>	<u>725,239</u>	<u>2,239,082</u>	<u>120,599</u>	<u>2,359,681</u>
負債	<u>(638,027)</u>	<u>(276,670)</u>	<u>(101,503)</u>	<u>(1,016,200)</u>	<u>(273)</u>	<u>(1,016,473)</u>
	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零一八年 十二月三十一日止六個月						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	95	-	10	105	-	105
物業、廠房及設備之折舊	21	-	2	23	-	23
按公允值計入損益之金融資產之 公允值增加淨額	-	-	66,594	66,594	-	66,594
出售按公允值計入損益之 金融資產之虧損淨額	-	-	(8,111)	(8,111)	-	(8,111)

於此兩個期間內並無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、融資成本及所得稅支出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，於綜合入賬中已抵銷者除外。

## 地區資料

本集團之業務主要位於香港及中華人民共和國（「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客戶收益之分析，其中出售物業及由投資物業產生之總租金收入乃基於分別位於中國及香港之物業劃分，以及按公允值計入損益之金融資產之利息收入乃基於相關工具之市場（二零一八年：按公允值計入損益之金融資產之利息收入乃基於相關工具之市場）劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
香港	3,338	1,412
中國	220,160	—
其他	115	—
	<u>223,613</u>	<u>1,412</u>

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 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
香港	437,261	454,513
中國	156	175
	<u>437,417</u>	<u>454,688</u>

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

#### 4. 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息開支	7,864	17,184
租賃負債之利息	14	—
	<u>7,878</u>	<u>17,184</u>
減：於發展中物業撥作資本之利息	(2,394)	(8,133)
	<u><u>5,484</u></u>	<u><u>9,051</u></u>

#### 5. 除稅前(虧損)溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期內(虧損)溢利扣除下列各項：		
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	5,020	4,082
退休福利計劃供款	276	169
	<u>5,296</u>	<u>4,251</u>
其他項目		
已售物業之成本	214,119	—
物業、廠房及設備之折舊	86	23
使用權資產之折舊	389	—
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	—	117
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	321	519
短期租賃項下樓宇及其他租賃資產之經營租賃款項	66	1,183
	<u><u>214,971</u></u>	<u><u>1,842</u></u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>當期稅項</b>		
中國企業所得稅	4,466	—
中國土地增值稅	5,303	—
	<b>9,769</b>	—
<b>遞延稅項</b>		
撥回暫時差額	(15,383)	—
	<b>(5,614)</b>	—

由於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止六個月錄得稅務虧損，故並無就香港利得稅作出撥備（二零一八年：由於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，故並無就香港利得稅作出撥備）。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，中國企業所得稅（「企業所得稅」）已根據中國實體適用之相關稅務法律就估計應課稅溢利計提撥備（二零一八年：無）。中國企業所得稅法定稅率為25%。

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、借貸成本及其他物業發展開支））以介乎30%至60%之累進稅率計算。本集團按相關中國稅務法律及法規之規定估計及計提土地增值稅撥備並計入所得稅。於實際以現金償付土地增值稅負債之前，土地增值稅撥備須經稅局最終審閱／批准。

## 7. 每股(虧損)盈利

截至二零一九年十二月三十一日止六個月之每股基本(虧損)盈利乃根據本公司股權持有人應佔虧損約104,630,000港元(二零一八年:溢利38,449,000港元)及於期內本公司已發行普通股之加權平均數2,505,105,739股(二零一八年:2,505,105,739股)計算。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止六個月,每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止六個月,本公司並無任何潛在攤薄普通股。

## 8. 投資物業

	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
投資物業,按公允值計算	<u>436,120</u>	<u>454,000</u>

## 9. 發展中物業及持作銷售的物業

	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業	451,486	917,107
持作銷售的物業	<u>386,205</u>	<u>-</u>
	<u>837,691</u>	<u>917,107</u>

發展中物業及持作銷售的物業均位於中國,於二零一四年至二零五三年的租期內持有,租期為40年。於二零一九年十二月三十一日,物業發展預期將於一年內竣工(二零一九年六月三十日:約368,000,000港元預期於一年內竣工,而餘下結餘則預期將於超過一年後竣工)。

## 10. 按公允值計入損益之金融資產

		二零一九年 十二月三十一日	二零一九年 六月三十日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	173,212	199,997
於香港上市之債務工具	(b)	15,954	15,930
於海外上市之債務工具	(c)	4,053	4,031
於香港上市之股本證券	(d)	328,119	498,313
		<u>521,338</u>	<u>718,271</u>

### 附註:

- (a) 非上市投資基金指賬面值分別約為117,197,000港元及56,015,000港元(二零一九年六月三十日:138,898,000港元及61,099,000港元)的Green Asia Restructure SP的100%參與可贖回無投票權A類股份及Green Asia Restructure SP II的100%參與可贖回無投票權A類股份(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。

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日,該等非上市投資基金的公允值約為173,212,000港元(二零一九年六月三十日:約199,997,000港元),乃參考管理人(二零一九年六月三十日:專業外部估值師)根據該等基金的資產淨值進行的報價而定。

- (b) 於二零一九年十二月三十一日,香港上市債務工具乃按固定年利率介乎4.75%至6.25%計息。於報告期末,該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日,海外上市債務工具乃按固定年利率5.875%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) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

上述金融工具由於按公允值管理及評估,故此於首次確認時指定為按公允值計算。



## 11. 使用權資產及租賃負債

	使用權資產 千港元 (未經審核)	租賃負債 千港元 (未經審核)
於二零一九年七月一日		
採納香港財務報告準則第16號	1,061	1,061
折舊	(389)	-
估算利息開支	-	14
租賃付款	-	(398)
	<u>672</u>	<u>677</u>
於二零一九年十二月三十一日		
流動	-	677
非流動	672	-
	<u>672</u>	<u>677</u>

## 12. 其他應收款項

	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息	(a) 64,078	70,485
虧損撥備	(b) (6,385)	(4,835)
	<u>57,693</u>	<u>65,650</u>
按金、預付款項及其他應收款項	25,076	26,803
應收股息	-	14,079
預付中國土地增值稅	3,219	5,807
應收證券經紀之款項	-	658
	<u>28,295</u>	<u>47,347</u>
	<u>85,988</u>	<u>112,997</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，授予一名第三方借款人本金額為15,500,000港元（二零一九年六月三十日：22,000,000港元）之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息（二零一九年六月三十日：4%）。授予另一名第三方借款人本金額為48,350,000港元之剩餘貸款（二零一九年六月三十日：48,350,000港元），而本公司一名董事的配偶於該借款人中持有20%權益（二零一九年六月三十日：於其中持有20%權益及為董事之一），該貸款亦為無抵押，按固定年利率4%至6%計息（二零一九年六月三十日：4%）。該等貸款可於十二個月內收回。
- (b) 年內結餘之虧損撥備變動概述於下文。

	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
報告期初	4,835	—
撥備增加	1,550	4,835
報告期末	<u>6,385</u>	<u>4,835</u>

### 13. 應付賬款及其他應付款項

	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>應付賬款</b>		
予第三方	(a) <u>154,322</u>	<u>100,670</u>
<b>其他應付款項</b>		
應計費用及其他債權人	8,244	19,298
已收按金	(b) <u>17,264</u>	<u>21,178</u>
合約負債	(c) <u>251,489</u>	<u>349,897</u>
土地出讓金撥備	<u>21,660</u>	<u>21,660</u>
	<u>298,657</u>	<u>412,033</u>
	<u>452,979</u>	<u>512,703</u>

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃按於報告期末的確認日期呈列，如下所示：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核)
365天內	119,768	66,763
超過365天	<u>34,554</u>	<u>33,907</u>
	<u><u>154,322</u></u>	<u><u>100,670</u></u>

(b) 已收按金指已收潛在客戶購買發展中物業之意向按金。

(c) 合約負債指就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。該按金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。

## 14. 股本

	二零一九年 十二月三十一日 (未經審核)		二零一九年 六月三十日 (經審核)	
	普通股數目	金額 千港元	普通股數目	金額 千港元
法定：				
於二零一九年十二月三十一日／ 二零一九年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股	<u><u>6,000,000,000</u></u>	<u><u>60,000</u></u>	<u><u>6,000,000,000</u></u>	<u><u>60,000</u></u>
已發行：				
於二零一九年十二月三十一日／ 二零一九年六月三十日	<u><u>2,505,105,739</u></u>	<u><u>25,051</u></u>	<u><u>2,505,105,739</u></u>	<u><u>25,051</u></u>

## 15. 中期股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止六個月派付中期股息（二零一八年：無）。

## 16. 報告期後事項

- (a) 於二零二零年一月八日，本集團出售13,000,000股弘陽地產集團有限公司（股份代號：1996）普通股，每股股份價格2.3港元。按公允值計入損益之金融資產之出售虧損淨額4,810,000港元將預期於截至二零二零年六月三十日止財政年度確認。交易詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告。
- (b) 於二零二零年一月八日，本集團與達飛控股有限公司（「達飛」）（股份代號：1826）訂立認購協議。根據認購協議，達飛已有條件同意發行及本公司已有條件同意認購本金數額為8,000,000美元的可換股債券。訂約雙方仍在協商以（其中包括）延長認購協議之完成日期。認購詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告。
- (c) 於二零一九年五月七日，本集團訂立了買賣協議，以現金代價35,732,000港元出售一項投資物業。於二零二零年二月七日，訂約雙方無罰款取消交易。

## 中期股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止六個月派付中期股息（二零一八年：無）。

## 業績

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本公司錄得虧損104,630,000港元，相對於截至二零一八年十二月三十一日止六個月則錄得溢利38,449,000港元。虧損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58,158,000港元、投資物業之公允值減少淨額18,339,000港元及按公允值計入損益之金融資產之出售虧損淨額14,279,000港元。

## 業務回顧

本集團主要業務為度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

### 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（「無錫盛業」）後，物業自二零一七年十月起開始預售，第一期公寓部分之建設已於二零一九年第三季度竣工。預期第二期公寓部分及整個項目之建設將分別於二零二零年第二季度及二零二一年第四季度竣工。於截至二零一九年十二月三十一日止六個月，無錫盛業已交付物業予客戶及確認收益220,160,000港元。於二零一九年十二月三十一日，已簽約但未交付物業的合約銷售額為287,284,000港元。

### 物業投資

本集團於二零一八年十月開始就位於香港金鐘道89號力寶中心一期24樓全層之投資物業（「分拆物業」）進行分拆，分拆工程已於二零一九年二月完成。完成分拆工程後，分拆物業之四個單位按108,300,000港元之代價出售及截至二零一九年六月三十日止年度本集團確認出售收益約8,316,000港元。

本集團投資物業（包括分類為持作出售之資產）於二零一九年十二月三十一日之公允值為471,852,000港元（二零一九年六月三十日：489,732,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，投資物業之公允值減少18,339,000港元（二零一八年：無）。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業貢獻租金收入合共2,908,000港元。由於分拆物業於二零一八年十月至二零一九年二月期間進行分拆施工工程，故截至二零一八年十二月三十一日止六個月並無產生租金收入。董事會相信分拆物業預期將持續為本集團帶來滿意回報。

### 投資控股

本集團之投資控股業務主要包括非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團錄得來自按公允值計入損益之金融資產之利息收入為545,000港元（二零一八年：1,412,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為14,279,000港元（二零一八年：8,111,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少58,158,000港元（二零一八年：公允值增加66,594,000港元）。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團所持有之按公允值計入損益之金融資產詳情載列如下：

1. 於二零一九年十二月三十一日，本集團按公允值向Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II（統稱「該等基金」）分別投資了117,197,000港元及56,015,000港元。該等基金為Green Asia Restructure Fund SPC管理之獨立組合。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團於該等基金投資之公允值減少19,698,000港元。
2. 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（股份代號：1996）的股份自二零一八年七月十二日起於香港聯合交易所有限公司（「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%。該投資已錄得為按公允值計入損益之金融資產。

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。於二零一九年八月十五日，本集團以每股2.30港元的價格出售弘陽的37,000,000股普通股，總代價為85,100,000港元，該事項已於二零一九年十月十日完成。於完成兩次出售事項後，本集團持有弘陽76,078,000股股份，佔弘陽全部已發行股本約2.29%，並於截至二零一九年十二月三十一日止六個月確認出售事項之虧損16,251,000港元。根據初始收購成本每股2.28港元，截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團將確認兩次相關出售事項之總收益5,735,000港元。於二零一九年十二月三十一日，本集團投資弘陽之公允值約為196,282,000港元。

3. 於二零一九年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯集團有限公司（「卓爾」）的173,470,000股普通股，佔卓爾全部已發行股本約1.5%。卓爾（股份代號：2098）之股份於聯交所主板上市。於二零一九年十二月三十一日，卓爾投資之公允值約為131,837,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團於卓爾投資之公允值減少31,658,000港元。
4. 於二零一九年十二月三十一日，本集團持有於香港及海外上市之債務工具，其公允值為20,007,000港元。債務工具之固定利率範圍介乎每年4.75%至6.25%。

## 前景

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團所屬無錫房地產項目順利完成一期公寓的竣工驗收及陸續進行交付工作，標誌著無錫項目整體進展良好，符合預期。隨著截至二零一九年十二月三十一日止六個月銷售工作的加強，相信無錫項目將會為本集團帶來良好的收入表現。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團加強了金融投資業務的開展，在項目發掘及投資等方面取得了一定的成效。二零二零年初的新冠肺炎疫情爆發，令全球經濟發展面臨多種挑戰，亦影響國內房地產開工及銷售，本公司將加強行銷，降低影響。展望截至二零二零年六月三十日止財政年度，本公司將提高各方面治理，對現有投資專案積極管理，實現保值增值，繼續夯實地產、投資金融等現有業務，力爭實現本集團業績的增長。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產為1,637,168,000港元（二零一九年六月三十日：1,904,818,000港元）及流動負債為738,590,000港元（二零一九年六月三十日：903,498,000港元），流動比率約為2.2倍（二零一九年六月三十日：2.1倍）。於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,238,578,000港元（二零一九年六月三十日：1,343,208,000港元）及280,468,000港元（二零一九年六月三十日：390,795,000港元）。本集團之所有銀行及其他借款應於一年內償還。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率（按銀行及其他借款總額與總權益的比率計算）約為23%（二零一九年六月三十日：29%）。

### 經營分部資料

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止六個月的經營分部資料詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註3。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔（二零一九年六月三十日：無）。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團就授予本集團之銀行信貸提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團之投資物業（包括分類為持作出售之資產），其賬面值為471,852,000港元（二零一九年六月三十日：489,732,000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。



於二零一九年十二月三十一日，在本公司提供的公司擔保下，按公允值計入損益之金融資產之賬面值196,282,000港元質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品。

## 訴訟

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何須予披露的重大訴訟。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有合共33名（二零一九年六月三十日：38名）僱員及執行董事。於截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為5,296,000港元（二零一八年：4,251,000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。

## 期後事項

自二零一九年十二月三十一日起所發生的影響本集團之重要事項詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註16。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事會一直致力於維持高水平的企業管治常規。董事會認為，良好的企業管治有利於保障本公司股東（「股東」）權益及提升本集團的表現。本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則。

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄14所載之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條所要求，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均應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授權後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事須任職至下屆本公司股東週年大會為止。

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

- (b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數）（包括獨立非執行董事）均須輪值告退，但本公司之董事會主席及／或董事總經理於其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。儘管有此細則第87(1)條要求，實際上，董事會主席吳瞻明先生將自願至少每三年一次於股東週年大會上接受股東重選。因此實際上，全體董事（包括獨立非執行董事）都會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。

## 審核委員會

本公司截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱並已由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

## 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所載之標準守則作為董事進行有關證券交易之守則。經向董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間一直遵守標準守則所載之要求標準。

## 於網站刊發資料

本業績公告可於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com>覽閱。

承董事會命  
實力建業集團有限公司\*  
主席兼執行董事  
吳瞻明

香港，二零二零年二月二十七日

於本公告日期，吳瞻明先生（主席）及袁志平先生（行政總裁）為本公司執行董事；吳濤先生及姚維榮先生為非執行董事；以及劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生為獨立非執行董事。

\* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。